

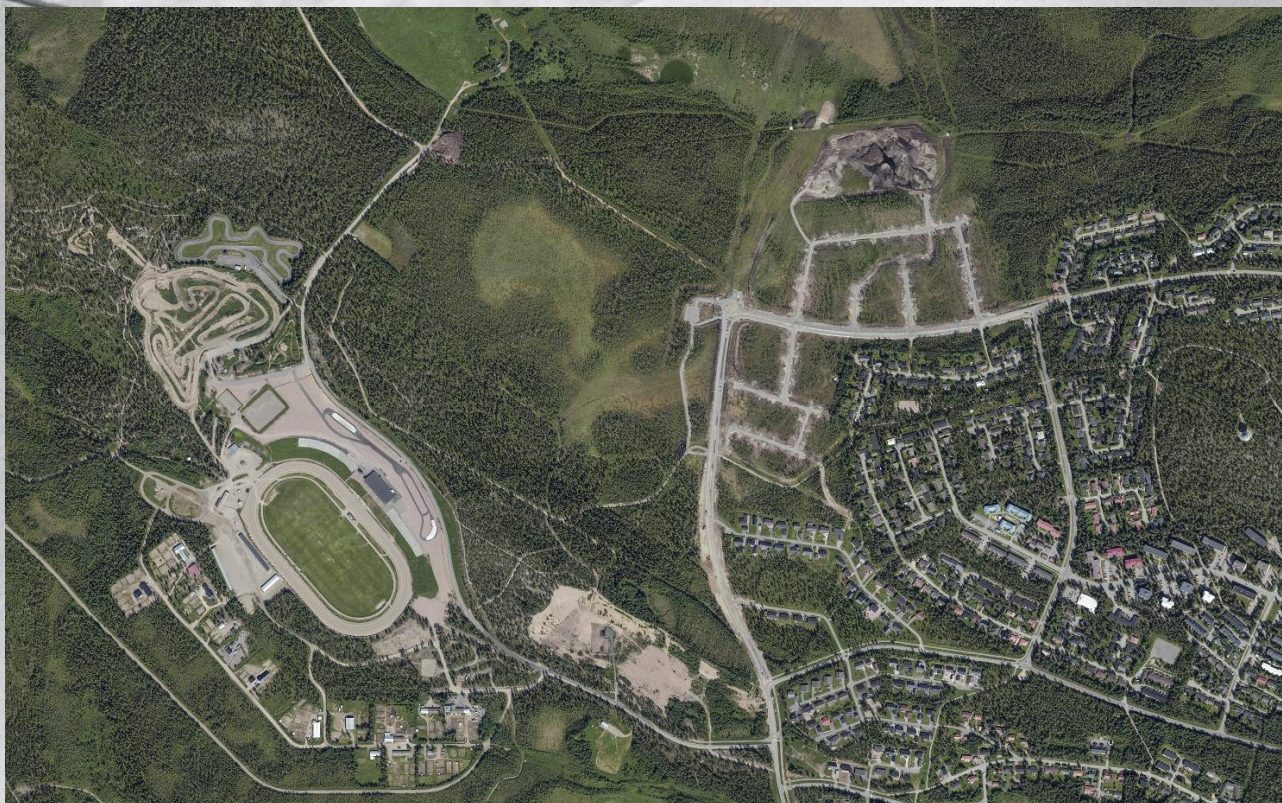


Rovaniemen kaupunki

Asemakaava

8. kaupunginosa

Mäntyvaara - Heposuo



Kaavaselostus 30.9.2019, ***päivitetty 7.8.2020***

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava

Rovaniemen kaupunki
8. kaupunginosa
Mäntyvaara - Heposuo

laatijan nimi

Rovaniemen kaupunki
Elinvoimapalvelut,
kaavoitus
Timo Hätönen

yhteystiedot

Rovaniemen kaupunki
Hallituskatu 7 PL 8216
96101 Rovaniemi
puh. 016-322 8914,
0400-451 453

tekninen lautakunta
vireilletulosta ilm. päivämäärä
luonnosvaiheen kuuleminen
elinvoimalautakunta
kaupunginhallitus
julkisesti nähtävillä
kaupunginhallitus palautti asian
kaupunginhallitus
kaupunginvaltuusto

25.9.2018, § 120
12.10.2018
17.10.-30.10.201x
4.2.2020, § 13
24.2.2020, § 73
18.3.-16.4.2020
1.6.2020, § 231
x.x.2020, § xx
x.x.2020, § xx

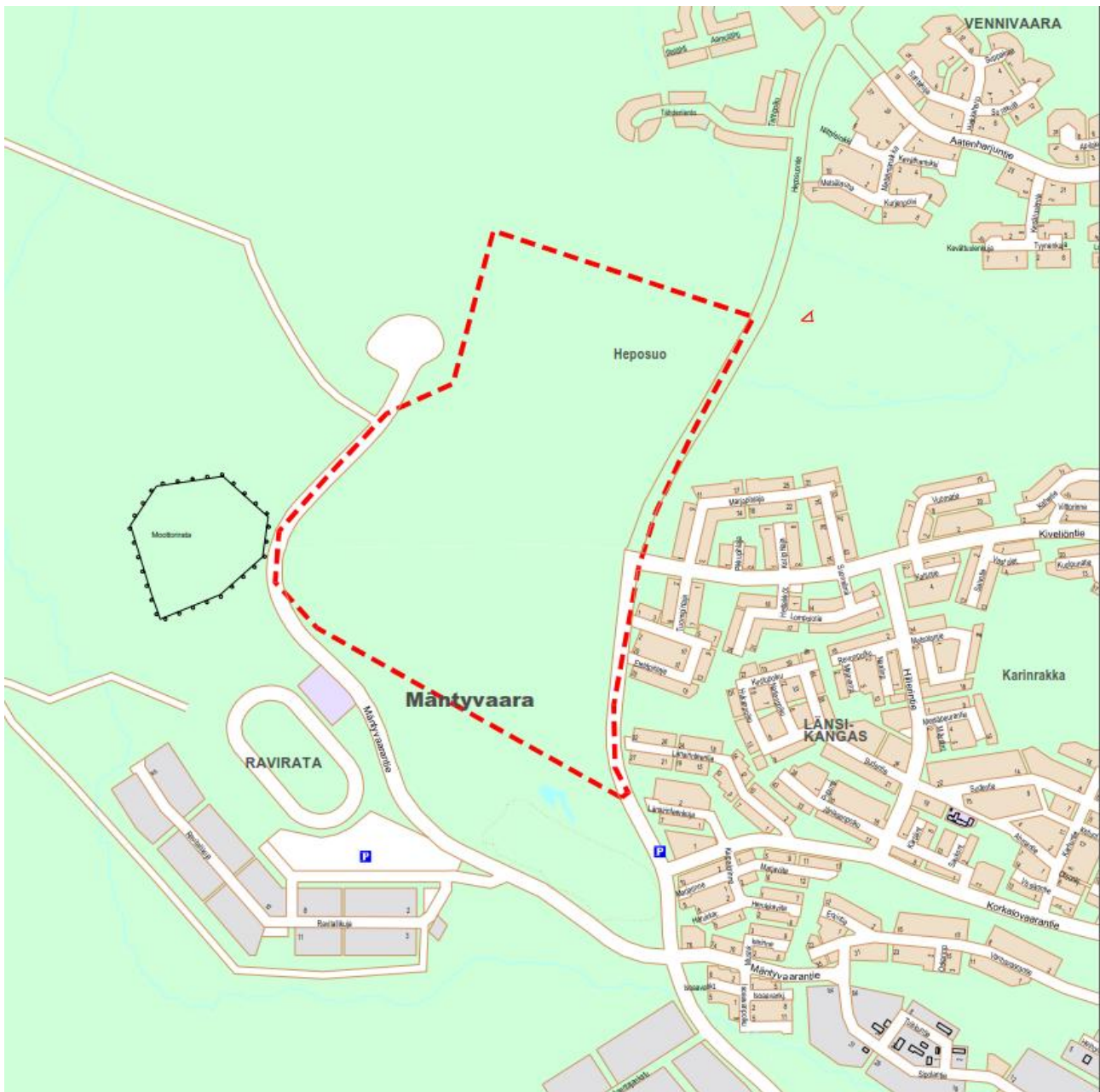
1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijoittuu 8. kaupunginosaan Mäntyvaara – Heposuo väliselle asemakaavattomalle alueelle. Tarkempi kaava-alueen sijainti on esitetty sijaintikartalla s. 3.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Mäntyvaara – Heposuo alueen asemakaava. Alueelle on tarkoitus muodostaa pientaloaluekokonaisuus sekä sitä tukevaa liike- ja julkista palvelurakentamista.

Sijaintikartta



1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
	Sijaintikartta.....	3

1.4	Selostuksen sisällysluettelo	3
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	11
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1	Osalliset	17
4.3.2	Vireille tulo	18
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	18
4.3.4	Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)	19
4.3.5	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	19
4.3.6	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	20
4.4	Asemakaavaratkaisunvaikutukset sekä kuvaus	20
4.4.1	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	20
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	22
4.5.2	Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	22
4.5.3	Yhteenveto	24
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	24
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1	Kaavan rakenne	25
5.1.1	Mitoitus	25
5.1.2	Palvelut	25
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3	Aluevaraukset	26
5.3.1	Korttelialueet	26
5.4	Kaavan vaikutukset	29
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	29
5.4.3	Muut vaikutukset	31
5.5	Ympäristön häiriötekijät	31
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	32
5.7	Nimistö	32
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	32
6.3	Toteutuksen seuranta	33
1.5	Luettelo, selostuksen liiteasiakirjat, selvitykset, ohjeet	

Liitteet

1. Seurantalomake, s. 34
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s. 36
3. ELY -keskuksen lausunto vireilletulosta, s. 40
4. ELY -keskuksen lausunto valmisteluvaiheesta, s. 41
5. Vireille ja valmisteluvaiheen vuorovaikutuslomake s. 46
6. ELY -keskuksen lausunto ehdotusvaiheessa, s. 54
7. Ehdotusvaiheen vuorovaikutuslomake, täydennetty s. 56

Selvitykset, raportit

- Maaperätutkimukset, Geo-Work Oy 20.2.-19, ote tutkimuslinjoista s.8-9
- Meluselvitys, Promethor 4.12.2018, ote raportista s. 14-15
- Rovaniemen keskustan seudun viheralue selvitys ja –suunnitelma, ote kartasta s.7
- Maaperä, Geologian tutkimuskeskus, ote kartasta s. 9
- Pohjavesialueet Suomen ympäristökeskus, ote kartasta s. 10
- Rovaniemen liikennejärjestelmä 2030 –suunnitelma, ote kartasta s. 12
- Mäntyvaaran suljettu kaatopaikka. Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, ilmoitus vuosiraportin (2015) tarkastamisesta (LA-PELY/2988/2015), ote raportista s. 13
- Pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 7.1.2020 Kolpene ja Mäntyvaara s. 23

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta on 25.9.2018, §:ssä 120 päättänyt saattaa vireille asemakaavan laatimisen Mäntyvaara - Heposuo väliselle asemakaavattomalle alueelle.

Asemakaava kuulutettiin vireille Lapin Kansassa 12.10.2018 sekä kirjeillä maanomistajille ja rajanaapureille. Asemakaavaan ja aineistoon on ollut mahdollisuus tutustua nähtävilläpidon aikana kaupungin kaavoituksessa, palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet –sivuilla kaavatorilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asiakirjat pidettiin nähtävillä 15.10.–29.10.2018. Mielipiteitä vireille tulon nähtävillä pidon aikana saapui yhtä lukuun ottamatta Mäntyvaaran ravi- ja moottorialueen toimijoilta. Kuulemisen aikana saapuneet mielipiteet käsitellään valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen elinvoimalautakunnassa ja kaupunginhallituksessa.

Asemakaava pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten yleisesti nähtävillä 17.10.-30.10.2019 palvelupiste Osviitassa. Nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella 16.10.2019 Lapin Kansassa ja kirjeellä rajanaapureille. Asemakaavaan ja aineistoon on ollut mahdollisuus tutustua nähtävilläpidon aikana kau-

pungin kaavoituksessa, palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet – sivuilla kaavatorilla. Mielenpitoita kuulemisen aikana saapui 2 ja yksi lausunto.

Elinvoimalautakunta ja kaupunginhallitus ovat käsitelleet saapuneet mielenpitoet ja lausunnot sekä kaava-asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavaehdotus asetetaan 18.3.2020 julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella 17.3.2020 sekä kirjeellä rajanaapureille. Asemakaavaan ja aineistoon on ollut mahdollisuus tutustua nähtävilläpidon aikana kaupungin kaavoituksessa, palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet – sivuilla kaavatorilla. Kuulemisen aikana mahdollisesti annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee kaupunginhallitus.

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi 1.6.2020 § 231.

Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallituksen esityksestä kaupunginvaltuusto.

Kaupunginvaltuuston kaavap  t ksest  on mahdollisuus valittaa muutoksenhakuajana Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

2.2 Asemakaava

Kaavalla alueelle on tarkoitus muodostaa 66 pientalojen tonttia (AO, AP ja AR), yksi liikerakennusten (KL)- sekä yksi julkisenpalvelun- ja hallinnon tontti (Y). Rakennusoikeus omakotitaloalueella alueella noudattaa yleisesti Länsi-kankaan voimassa olevan kaavan mukaista rakennusoikeutta. Myös liike- ja julkisenhallinnon tontit vastaavat yleisesti vastaavanlaisten tonttien rakennustehokkuutta vastaavilla alueilla.

Alueelle muodostetaan myös toistaiseksi uutta viheraluetta Mäntyvaaran ja Vennivaaran väliseen Heposuon alueelle. Mikäli tulevaisuudessa alueen moottoriurheilutoiminta siirtyy muualle, mahdollistaa se silloin nyt käsillä olevan suunnittelualueen laajennusmahdollisuuden länteen. Kaavassa alueelle osoitetaan myös uusi kokoojakadun jatke M ntyvaarantielle saakka.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kun alueen asemakaava on hyväksytty ja kuulutettu lainvoimaiseksi on alueelle suoritettava tonttijakojen laatimiset sekä lohkomistoimitukset, ennen kuin tontteja voidaan jakaa rakentajille. Rakennuslupa ja toteuttaminen tulee noudattaa asemakaavan määräyksiä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue on luonnontilaista rakentamatonta aluetta joka liittyy välittömästi Länsikankaan Isoaavantien itäpuolella olevaan asuinalueeseen luontevasti. Alueen eteläpuolella on Mäntyvaaran ravirata ja länsiosassa Mäntyvaaran moottoriurheilukeskus. Pohjoisosa käsittää suurimmaksi osaksi Heposuon aluetta.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

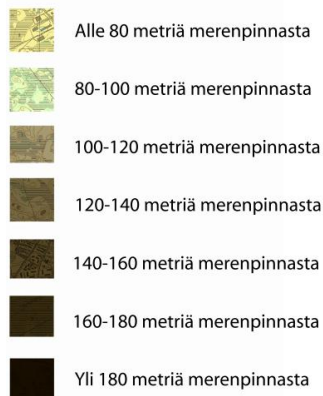
Suunnittelualue on korkeussuhteiltaan sekä pinnanmuodoiltaan melko tasaista aluetta. Alue sijoittuu lähelle Mäntyvaaran ravirataa sekä moottoriurheilukeskittymää (moottorikelkka-, motocross- ja mikroautoradat). Alueen koillisosassa on vanha käytöstä poistettu Mäntyvaaran kaatopaikka. Kaatopaikka on kapealoitu ja siitä saatavaa kaasua johdetaan Hillerintien lämpökeskukseen poltettavaksi lämpöenergiaa varten.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva, luonnonolot

Maaperältään alue on jonkin verran kosteaa, mutta rakennettavuudeltaan yleiskuvaa parempaa Geologisen tutkimuskeskuksen ja alueelle laadittujen maaperätutkimusten perusteella.

Maastonmuodot



Kasvillisuus

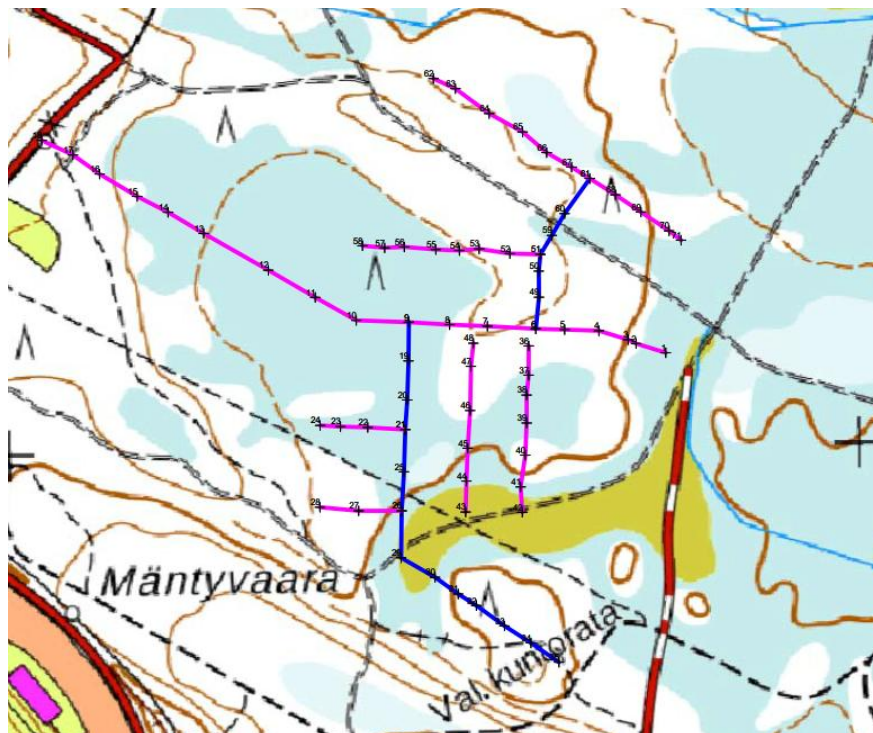
Luontotyyppiltään alue on havupuuvaltaista, mutta jonkin verran kitukasvuista. Aluskasvillisuus alueella on pääsääntöisesti rahkasammalta.



Maaperä

Alueen pohjanolosuhteista on suoritettu maaperätutkimuksia maaperäluotauksilla, joiden tulokset on esitetty 20.2.2019 Geo-Worki Oy:n raportissa. Tulosten osalta on pyydetty kommentit Napapiirin vedeltä.

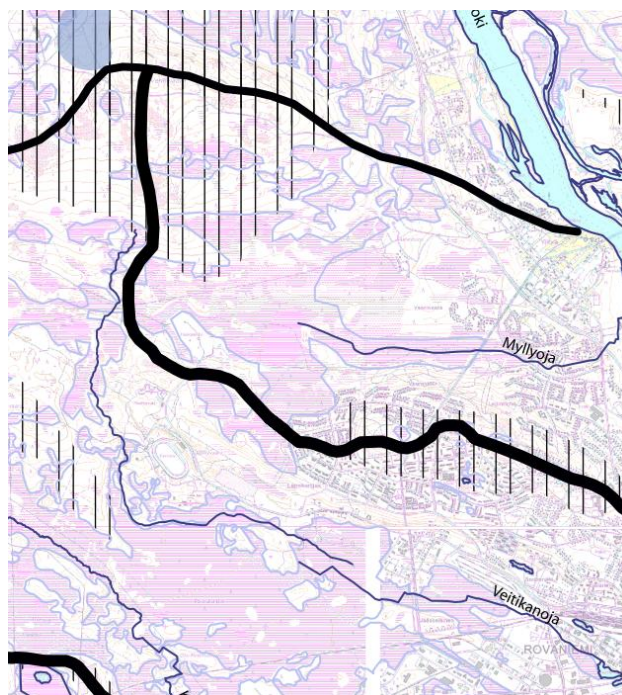
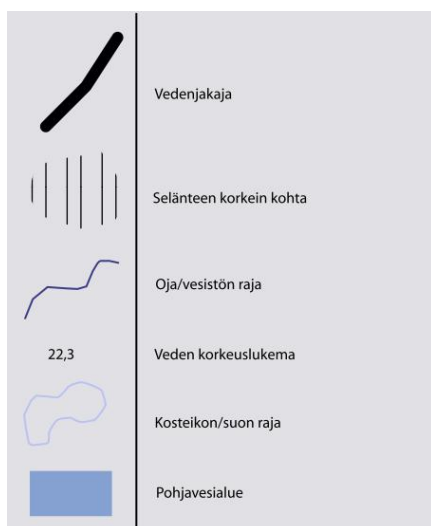
Tutkimuslinjat Länsikangas – Heposuo kaava-alueella, Geo-Work Oy



Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue kuuluu alueen pohjoisosassa olevaan Myllyojan valuma-alueeseen sekä eteläosassa lähelle Mäntyvaaran pohjavesialuetta, mutta ei pohjavesialuerajan sisäpuolelle.

Vesiolosuhteet



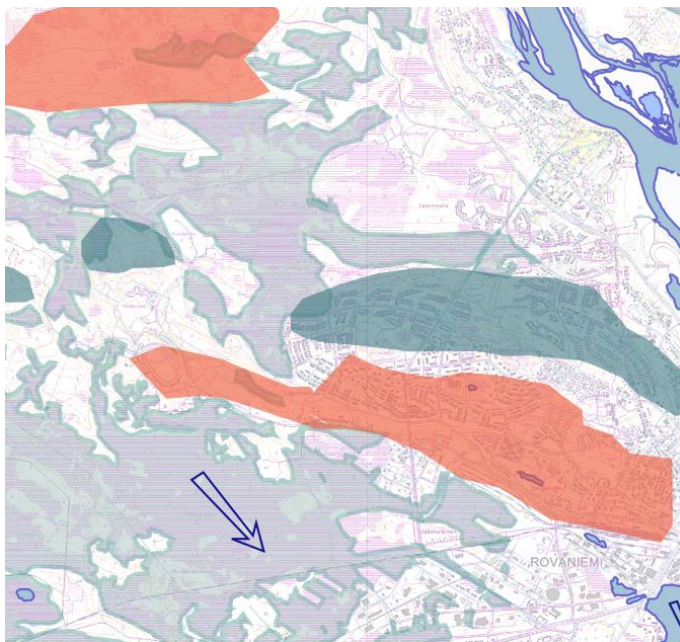
Kartta Mäntyvaaran pohjavesialueesta aluerajoineen (Pohjavesialueet Suomen ympäristökeskus, paikkatietoikkuna). Sisempi alue on pohjavesialuetta ja ulompi valuma-alue.



Pienilmasto

Rovaniemen terminen kasvukausi kestää noin 130 vuorokautta. Vallitsevat tuulet puhaltavat lokakuusta helmikuulle lounaasta ja maaliskokuussa pohjoisesta. Suunnittelualue on Korkalovaaran länsirinteen kainalossa, mutta sijoittuu kuitenkin alavalle alueelle, jossa lämpötilaerot eri vuorokauden aikana ovat isoja.

Ilmasto-olot



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Väestöä Karinrakan tilastoalueella oli vuoden 2013 tilaston mukaan noin 6166 henkilöä.

Kaupunkikuva

Suunnittelualueen ympäristö on suhteellisen tasaista, josta näkymät avautuvat eripuolille. Karinrakka vesitorneineen sekä Vennivaara hallitsee pääsääntöisesti alueen maisemakuva.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Lähimmät palvelut ovat sijoittuneet Hillerintielle. Palvelut ja työpaikat alueella käsittävät kaupan alaa. Muut palvelut mm. postipalvelut, kappeli, polttoaineen jakelupiste, tarha jne. ovat sijoittuneet Korkalovaaran laelle noin 2 km:n päähän alueelta itään.

Virkistys

Suunnittelualue liittyy välittömästi virkistysalueverkostoon jonne on toteutettu hiihto- ja kuntopolkuja sekä opastein merkittyjä luontopolkuja laavuineen. Alueelle on sijoitettu myös moottorikellaväyliä.

Kuvassa Korkalovaaran luontopolun laavu.



Liikenne ja siihen liittyvät toteutuneet suunnitelmat

Suunnittelualue liittyy jouhevasti alueen kokoojakatuverkostoon. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet niin joukko- kuin kevyenliikenteen osalta. Liikenneyhteys Vennivaaran asuinalueelle on avattu 29.8.2019.

Rovaniemen kaupunki ja Lapin ELY-keskus käynnistivät Rovaniemen liikennejärjestelmätyön ohjelmoinnin syksyllä 2009. Ohjelmoinnin tuloksena käynnistettiin Rovaniemen liikennejärjestelmä 2030 -suunnitelman laatiminen. Suunnitelma määrittelee Rovaniemen liikennejärjestelmän kehittämisen vision, tavoitteet ja toimintalinjat sekä keskeisimmät kehittämistoimenpiteet. Suunnitelma esittää myös merkittävimmät tutkimus- ja suunnitteluhankkeet sekä alustavasti toimintatavan liikennejärjestelmätyön jatkamiselle.

KATUJEN TOIMINNALLINEN LUOKITUS 11.12.2014

- SEUDULLINEN PÄÄKATU / VALTATIE
- SEUDULLINEN PÄÄKATU / KANTATIE
- ALUEELLINEN PÄÄKATU / SEUTUTIE
- KOKOOJAKATU / YHDYSTIE
- LIITYNTÄKATU / TÄRKEÄ YKSITYISTIE
- KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄ
- / MUU YKSITYISTIE



Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole kulttuuriympäristöön liittyviä suojelukohteita tai muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Suunnittelualueelle on sijoitettu jo aiemmin Napapiirin veden toimesta vesi- sekä viemäriverkostoa. Myös Mäntyvaarassa käytöstä poistetun kaatopaikan kaasuputki kulkee alueen läpi Hillerintien lämpölaitokselle.

Mäntyvaaran suljettu kaatopaikka. Elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus, ilmoitus vuosiraportin (2015) tarkastamisesta (LAPELY/2988/2015)

Ote ilmoituksesta:



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Ilmoitus

LAPELY/2988/2015

14.3.2016

Kaatopaikan toimivuuden arviointi

Tehdyn vuosiraportin (2015) mukaan kaatopaikalla on vesistövaikutuksia varsinkin Myllyojan yläosan veden laatuun. Myllyoja alaosalla ojaan tulevat valumisvedet laimensivat kaatopaikalta tulevia vesiä ja Myllyojan suussa suotovesien vaikutusta ei enää ollut havaittavissa. Vuonna 2015 vesistöpisteiden hygieeninen laatu vaihteli erinomaisesta hyvään. Syksyn 2012 tarkkailukierroksella ulommasta ympärysojasta määritettyjen haitallisten yhdisteiden pitoisuudet jäivät määrittäysrajan alapuolelle.

Kohdetta ja sen vesistövaikutuksia (pitoisuuksien muutoksia) seurataan tarkkailuohjelman mukaisesti.

Ympäristötarkastaja

Arto Kokkonen

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

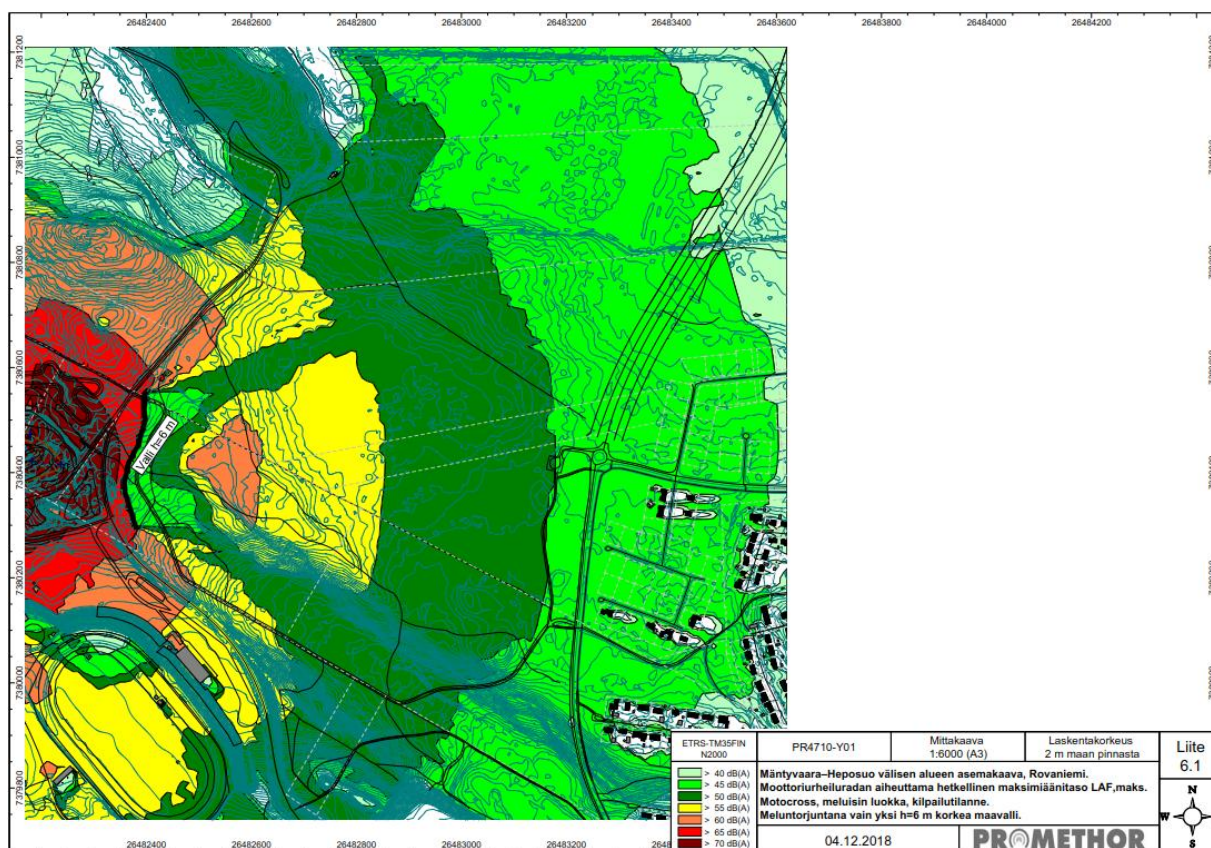
Alueella ei ole ympäristönsuojelun kannalta merkittäviä kohteita. Alueen länsiosassa on moottoriurheilukeskittymä sekä eteläpuolella ravirata. Alueelta leviää ympäristöönsä tapahtumien aikaan melua. Melun leviäminen tulee huomioida alueen kaavoituksessa alueelta laadittavalla meluselvityksellä.

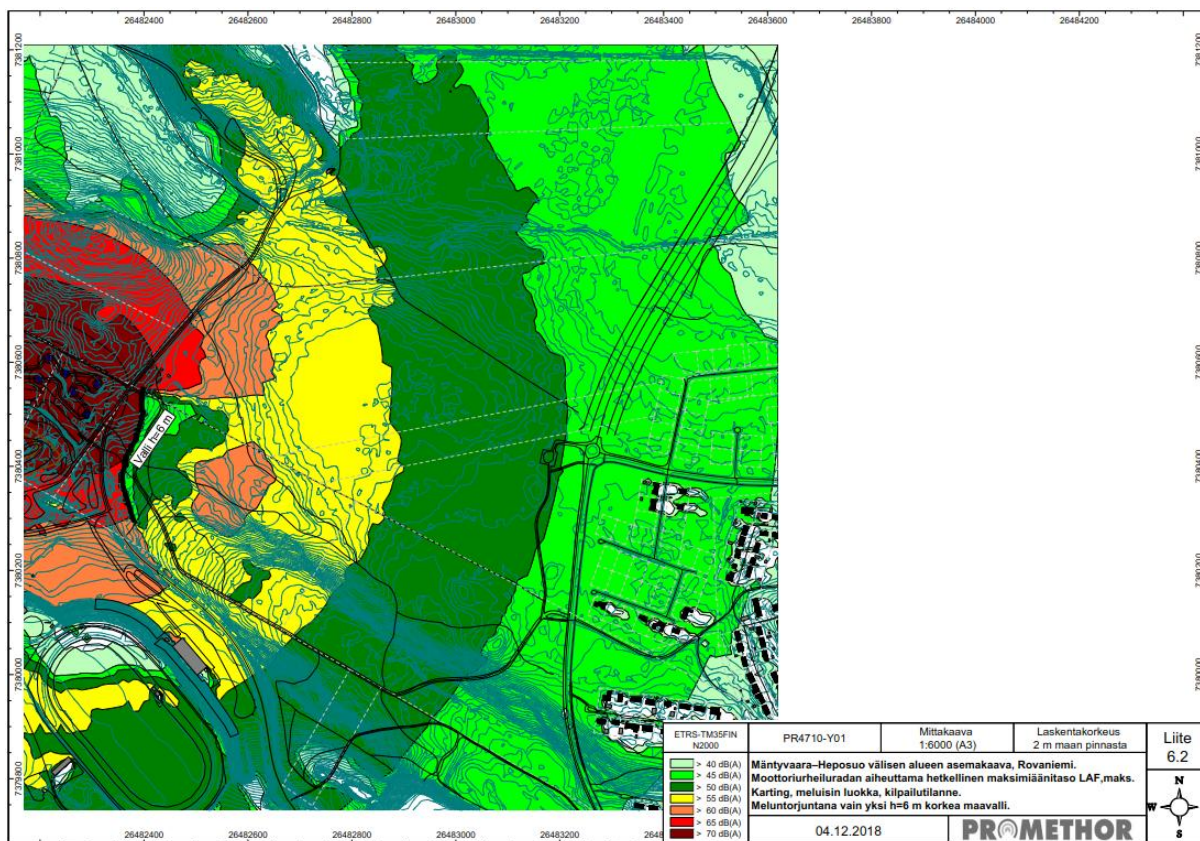
Promethor, ympäristömeluselvitys 4.12.2018

8 TULOSTEN TARKASTELU

Melutason laskennallisen mallinnuksen perusteella moottoriurheiluratojen toiminnasta aiheutuva melutaso on tarpeen ottaa huomioon alueen asemakaavoituksessa. Ilman meluntorjuntatoimenpiteitä lähimmille alueille ei voida osoittaa asuinrakentamista tai virkistysalueita. Osana selvitystä tutkittiin, että melua voitaisiin torjua riittävästi noin 10 m korkuisilla suunnittelualueelle sijoitettavilla maavalleilla. Selvityksen laadinnan aikana vallit kuitenkin todettiin ainakin tällä hetkellä toteuttamiskelvottomiksi niiden massiivisen koon ja kustannuksen takia.

Melutasojen kannalta soveltuvat alueet asuinrakentamiselle ja muulle maankäytölle voidaan katsoa tehdyistä melukartoista luvuissa 6.1 ja 6.2 esitetyn mukaisesti. Moottoriurheiluratojen kilpailupäivinä aiheutuvan päiväajan keskiäänitason $L_{Aeq,7-22}$ johdosta suojaetäisyyden asuinrakennuksille tulisi olla noin 300...400 m karting- ja motocrossradoista. Vastaavasti maksimiäänitason kannalta suojaetäisyyden asuinrakennuksille tulisi olla noin 550...600 m karting- ja motocrossradoista. Maksimiäänitason osalta suojaetäisyys on määritetty huomioimalla viiden desibelin varmuusvara. Tämä tarkoittaa, että asuinalueella maksimiäänitason tulisi melukartan mukaan olla korkeintaan 55 dB(A), vaikka raja-arvo on 60 dB(A).

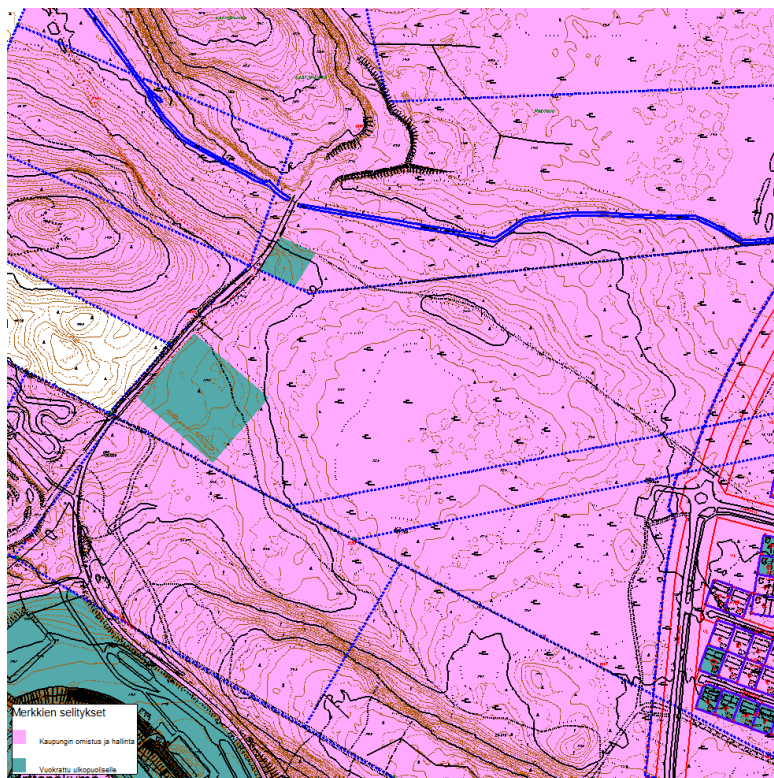




3.1.4

Maanomistus

Suunnittelualue on kaupunginomistuksessa ja ne on merkitty maarekisteriyksiköinä kiinteistörekisteriin.



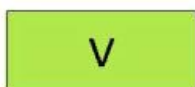
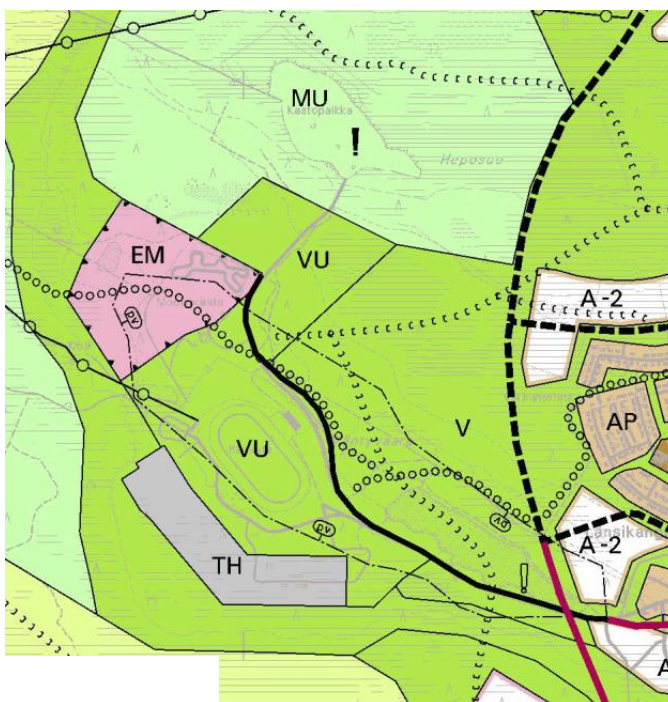
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Rovaniemen yleiskaava 2015. Kaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 7.10.2002.

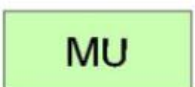
Rovaniemen yleiskaava 2015 sekä suunnittelualuetta koskevat yleiskaava-merkinnät.



Virkistysalue.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. MRL:n 128 pykälän nojalla määrätään, että kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistöitä sekä puiden kaatamista ja muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa.

Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavatonta aluetta.

Rakennusjärjestys

Rovaniemen kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2007 (35 §) rakennusjärjestyksen ja tämä on tullut lainvoimaiseksi 1.6.2007.

Pohjakartta

Alueelta on olemassa numeerinen pohjakartta, joka perustuu ilmakuvaukseen ja täydennyskartoituksiin. Alueen pohjakartta on asetuksen n:o 1284 / 23.12.1999 mukainen ja se vastaa nykyistä olosuhdetta.

Rakennuskiellot ja suunnitteilla olevat suojelupäätökset

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskielloja, eikä suojelupäätöksiä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Lähtökohta alueen suunnittelulle on muodostunut mahdollisen uuden koulurakennuksen rakentamisen osalta, koska Vaaralammen koulun käyttö on lopetettu sisäilmaongelmien vuoksi. Nyt suunnittelun kohteena oleva alue on todettu olevan uuden koulun sijainnille optimaalinen. Tässä vaiheessa uuden koulun sijoitus- tai rakentamispäätöstä ei kuitenkaan ole vielä tehty.

Kaavoituksella varataan alueelle varaus, mikäli koulurakennus alueelle tullaan sijoittamaan. Mikäli koulua ei alueelle sijoiteta, voidaan aluevaraus mahdollisesti muuttaa myöhemmin tulevaisuudessa muuta tarvetta varten.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta on 25.9.2018, §:ssä 120 päättänyt saattaa vireille 8. kaupunginosan asemakaava-alueen laajentamisen Mäntyvaara-, Heposuo-alueella.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Aloite:

Rovaniemen kaupunki tekniset palvelut

Kaava-alue ja sen ympäristö:

maanomistajat, asukkaat ym. osalliset joiden toimialaa muutos koskee

Hallintokunnat:

kaupunginhallitus, (tekninen lautakunta), v.2020 elinvoimalautakunta, ympäristölautakunta

Viranomaiset:

Lapin ELY-keskus

Muut:

Alueella toimivat teleoperaattorit, 8. kaupunginosan asukasyhdistys, Rova-

niemen Energia, Napapiirin Vesi.

Osallisten määrää lisätään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan vireille tulo on ilmoitettu kuulutuksella Lapin Kansassa. Asemakaavaan ja asiakirjoihin on voinut tutustua nähtävilläolon aikana palvelupiste Osviitassa, kaavoituksessa sekä kaupungin Internet-sivuilla kaavatorilla. Kaava-asiasta on lisäksi lähetetty kirjeet lähialueen maanomistajille ja vuokramiehille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Vireilletulon kuulemismenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ollut mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavaksi asetetaan yleisesti nähtäville.

Valmisteluvaiheen kuulemismenettely

Asemakaava on pidetty valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä palvelupiste Osviitassa kaupungintalolla. Asemakaavaan ja asiakirjoihin on voinut tutustua nähtävilläolon aikana lisäksi kaavoituksessa sekä kaupungin Internet-sivuilla kaavatorilla. Valmisteluvaiheen kuulemisesta ja nähtävillä pidosta ilmoitettiin kuulutuksella Lapin Kansassa ja kirjeillä rajanaapureille. Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiassa kirjallisia ja suullisia mielipiteitä. Elinvoimalautakunta ja kaupunginhallitus ovat käsitelleet asiaa yleisen nähtävillä pidon jälkeen.

Kaavaehdotuksen kuulemismenettely

Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi palvelupiste Osviitaan kaupungintalolle. Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella sekä kirjeellä rajanaapureille. Asemakaavaan ja asiakirjoihin on voinut tutustua nähtävilläolon aikana palvelupiste Osviitassa, kaavoituksessa sekä kaupungin Internet-sivuilla kaavatorilla. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä pitoaikana on mahdollisuus jättää kaavamuutoksesta kirjallisia muistutuksia kaupungin kirjaamoon. Kuulemisen aikana annetut muistutukset ja lausunnot käsittelee kaupunginhallitus.

Kaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto.

Muutoksenhakuaika

Kaupunginvaltuuston päätöksen lainvoimaisuudesta alkaa muutoksenhakuaika jolloin on mahdollista valittaa asiasta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö (MRL 66 §)

Kaavoituksen alkuvaiheessa on lähetetty tieto kaavan vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma Lapin ELY -keskukseen. Asemakaavan laatimisen osalta ei ole pidetty viranomaisneuvottelua (MRL 66 § 2 mom.). Asemakaavan ei ole todettu koskevan vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita. Asemakaavan osalta on pyydetty ELY:n lausunto kaavan valmistelu- sekä ehdotusvaiheessa.

4.3.5 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Mahdollisen uuden koulurakennuksen sijoituspaikka lähtökohtana

Alueen suunnittelun lähtökohdaksi on muodostunut Vaaralammen koulurakennuksen sisäilmaongelmat. Koulu on käyttökiellossa ja kaupunki miettii joko Vaaralammen koulun korjaamista, purkamista sekä uuden rakentamista vanhaan paikkaan, tai kokonaan uuden koulun rakentamista uuteen paikkaan. Yhdeksi paikaksi on tullut esiin Länsikankaalla Isoaavantien, Kiveliöntien sekä Heposuontien risteysalueen länsipuolella oleva asemakaavaton alue.

Alue on todettu optimaaliseksi, kun Heposuontie on tullut toteutetukseen vuonna 2019 jolloin Vennivaara sekä Länsikangas yhdistyivät katuverkon osalta. Myös alueen maanomistus tukee sijoittamisasiaa, mikäli päätös asiasta tehdään. Tällöin on myös järkevää saada alueelle muodostumaan mahdollista koulua tukevaa asumista.

Tulevan uuden koulun sijoitus ja koko

Koulutuslautakunta on käsitellyt kouluasiaa joulukuussa 2019. Alustavasti uuteen kouluun tulisi noin 250 oppilasta (12 luokkaa) + erityisopetus. Uuden koulun sijaintiin lautakunta ei ota vielä kantaa, joten koulun sijoitusratkaisu jää mahdollisesti vuodelle 2020 tai myöhemmäksi.

Yleiskaava

Asemakaavan laatiminen alueelle ei ole voimassa olevan oikeusvaikutteisen Rovaniemen yleiskaavan 2015 mukainen ja ei siten noudata kaikilta osin kaavan ohjausvaikutusta. Yleiskaavan ohjausvaikutus on kaavan tahtotila huomioon ottaen jäänyt jälkeen kunnan aluekehityksestä. Yleiskaava on hyväksytty Rovaniemen kaupunginvaltuustossa 18 vuotta aiemmin vuonna 2002, jolloin kunnat eivät olleet vielä yhdistyneet. Tilanne mm. maanomistuksen suhteen on tullut myös haasteelliseksi ja nykyisen kaupungin laajennussuunta on mahdollista lähinnä länsipuolelle kaupunkia.

Kunnan kaavalle asettamat tavoitteet

Kaupunginvaltuuston hyväksymän kaupunkistrategian mukaan tavoitteena on aluerakenteen eheyttäminen ja rakennetun infrastruktuurin käyttöasteen parantaminen. Myös asuntotuotannon lisäämisen tarpeet pitää huomioida kehit-

tyvässä ja kasvavassa kaupungissa jotta riittävästä tonttitarjonnasta ei tule pulaa.

Aluerakenteen muutos on myös tarpeellista jotta eri alueet saadaan paremmin liitettyä fyysisesti toisiinsa. Muutos parantaa liikenteellisiä olosuhteita, lyhentää ajomatkoja ja näin ollen tukee ilmastotavoitteita.

4.3.6 **Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

Kaavoituksen aikana ei ole tullut esille mitään sellaista seikkaa, joka ei olisi linjassa kaupungin aluerakenteen kehityksen osalta, vaikka alueen suunnittelu ei kaikilta osin noudata yleiskaavan ohjausvaikutusta. Kaavoitus noudattaa kaupungin strategiaa sekä sen tavoitteita.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavalla on toteutuessaan tarkoitus luoda edellytykset alueen korkealuokkaiseen ja laadukkaaseen toteutumiseen. Rakennusten on sopeuduttava hyvin ympäristöönsä ja rakentamisessa on noudatettava hyvää rakennustapaa. Myös alueen muut toimijat on huomioitu mm. erilaisten selvitysten osalta, ettei eturistiriitoja tule eri toimintojen välille.

4.4 **Asemakaavaratkaisunvaikutukset sekä kuvaus**

Laadittavalla asemakaavalla eheytetään yhdyskuntarakennetta, lisätään virkistyskäyttöön liittyviä alueita, parannetaan liikenneyhteyksiä, lyhennetään ajomatkoja erialueiden välille sekä parannetaan kaupungin tonttivarantoa. Myös uuden koulun mahdollinen sijoittaminen alueelle tukee aluerakennetta sekä sen kehitystä.

4.4.1 **Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin**

”Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen”

Suunnittelun kohteena oleva hanke sijoittuu keskustan reuna-alueelle Länsikankaan – Heposuon alueelle. Hankkeella on tarkoitus kehittää aluetta entisestään joka myös luo uusia toimintoja alueelle. Tiivistää ja aktivoida jo olevaa aluetta entisestään jonne on toteutettu myös uusia liikenteen väyliä aina Venävaaran asuinalueelle saakka. Myös Ylikylän alue tulee paremmin saavutettavuuden piiriin.

”Tehokas liikennejärjestelmä”

Hanke tiivistää Länsikankaan asuinalueen ja yhdistää paremmin eri kaupunginosat toisiinsa. Alueelta on hyvät yhteydet eri liikennemuodoilla joka puolelle kaupunkia. Hanke sopii hyvin yhteen myös Rovaniemen liikennejärjestelmäsuunnitelman kanssa. Hanke luo siten myös luonnollisen rakenteellisen jatkumon muihin kaupunginosaan nähden sekä lyhentää ajomatkoja eri alueiden välillä.

”terveellinen ja turvallinen elinympäristö”

Suunnittelu on ottanut huomioon alueen länsipuolella olevat moottoriurheilualueet. Alueen toimintojen osalta on laadittu mm. meluselvitys, jonka toimenpiteiden osalta varmistetaan, että mahdollinen ulkomelu ei aiheuta häiriötä tulevan alueen osalle. Alueen sade-/hulevesiolosuhteen huomioidaan kaavamääräyksillä sekä alueelle toteutettavan tekniikan osalta. Pohjavesialueen läheisyys on myös otettu huomioon suunnittelussa.

”Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö”

Alueen kaavoituksessa huomioidaan myös ekologiset yhteydet alueen luontoympäristössä. Yhteyksillä turvataan mm. eri lajitojen liikkuminen. Myös alueella olevat luontopolut ja hiihtoladut huomioivat alueen ja sen lähiympäristön virkistystarpeet.

Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen, 39 §

Rovaniemen 2015 yleiskaava ja sen nykyinen maankäytöllinen tilanne

Koska Rovaniemen yleiskaava 2015 on ilmeisen vanhentunut ja kaavan tahtotila mennyt umpeen. Myös kuntien yhteenliittyminen vuonna 2006 on aiheuttanut, että yleiskaava ei vastaa kaikilta osin nykyistä maankäytöllistä tilannetta tai vastaa tarpeisiin olevan ja tulevan aluekehityksen osalta. Kaupungin laajentumissuuntaa ei ko. yleiskaava tue eikä huomioi. Alueelle on myös käynnistetty yleiskaavaa varten laadittava kaavarunkotyö joka laajenee Oinaanvaaraa kohti yhdistyen Vennivaaran asuinalueeseen.

- 1) Eheyttää alueen yhdyskuntarakennetta taloudellisesti liittymällä välittömästi jo olevaan ja rakennettuun yhdyskuntarakenteeseen. Liittyy alueelle jo rakennettuun tekniikkaan.
- 2) Uuden alueen lähistölle on muodostunut jo aiemmin olevaa palvelurakennetta.
- 3) Alueelle on rakennettu uusi vesi-, jätevesi- ja hulevesijärjestelmä. Alueen liikennejärjestelyt tulevat paranemaan entisestään, kun syksyllä 2019 avataan uusi yhteys Vennivaaran asuinalueelle. Mikäli alueelle toteutetaan uusi koulurakennus, niin kevyen- ja joukkoliikenteen toimintaedellytykset paranevat entisestään.
- 4) Alueen osalta on tehty meluun ja maaperän rakennettavuuteen liittyviä selvityksiä. Selvitykset on otettu alueen kaavoituksessa huomioon jotta mm. alueen länsiosassa oleva moottoriurheilukeskittymä ei aiheuta häiriötä uudelle alueelle. Alueelle on kaavoitettu niin asumiseen, palveluasumiseen, liikerakentamiseen sekä koulu-, terveys- ja sosiaalitoimen mahdollisiin tarpeisiin liittyviä käyttötarkoituksia.

- 5) Mahdollistaa erilaisten rakentamispalveluita tarjoavien yritysten toimintaedellytyksiä.
- 6) Alueelle toteutetaan viimeistä yhdyskuntatekniikkaa. Pyritään vähentämään liikennettä toteuttamalla alueelle hyvät julkisen kevyen- ja liikenteen kanavat.
- 7) Alueelle muodostetaan rakennuskortteleiden yhteyteen mahdollisimman paljon luonnonmukaista virkistysaluetta. Pyritään toteuttamaan alueelle mahdollisimman ympäristöönsä sopivaa rakentamista.
- 8) Alueen aiemmissa kaavoissa on jo lähialueelle muodostettu alueita jotka mahdollistavat monipuolisen asukkaille tarkoitettuja virkistykseen liittyviä alueita luonnonpolkuineen. Alueella on myös hyvin kattava hiihto- ja kuntopolkuverkosto.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Alueella olevien ja tulevien toimintojen yhteensovittaminen

Alueella olevat toimijat ovat esittäneen huolensa, että alueella vireillä oleva kaavoitus tulee mahdollisesti aiheuttamaan heidän toimintaansa rajoituksia ja jopa toimintojen lopettamista alueella. Tahotila toimintojen yhdistämisessä on, että ne voivat jatkossa toimia myös ilman, että tuleva alueen kaavoitus tulee toimintaa estämään.

Alueelle laaditun meluselvityksen ja siinä esitettyjen suojaustoimenpiteiden johdosta tavoitteena on saada aikaan sellainen ratkaisu, että nykyisin alueella oleva ravi- ja moottoriurheilukeskittymän toiminta voidaan turvata myös jatkossa. Myös tuleva asuminen pitää olla melun osalta raja-arvojen alapuolella, jotta asumisen normaalit olosuhteet voidaan taata.

4.5.2 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava täydentää Korkalovaaran länsipuolen yhdyskuntarakennetta ja luo uudet mahdollisuudet liikennöintiin eri alueiden välille. Hyödyntää jo alueelle rakennettua yhdyskuntatekniikkaa.

Vaikutukset talouteen ja työllisyyteen

Kaavamuutoksella on toteutuessaan positiivinen vaikutus kuntatalouteen. Kaavan toteutuminen edesauttaa myös työllistymistä suunnittelun ja rakentamisen eri osa-alueilla, niin kunnan, kuin yksityisen sektorin puolella.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaava vaikuttaa jonkin verran alueen liikennemäärien lisääntymiseen.

Uuden katusuunnitelman toteuttaminen parantaa alueen auto- sekä kevyenliikenteen liikenneturvallisuutta, yhteyksiä sekä lyhentää matkoja eri alueiden välille.

Mäntyvaaran tapahtumien tulevaisuuden liikennejärjestelyt voidaan myös toteuttaa huomattavasti paremmin, kun uusi Oinaanvaaran katuyhteys alueelle toteutuu.

Rovaniemen liikennejärjestelmä 2030 mukaisia liikenneyhteyksiä on toteutettu ja viimeisin yhteys Länsikankaalta Vennivaaraan on avattu syksyllä 2019. Alueen kaavoitus antaa lisäksi uudet mahdollisuudet tulevaisuuteen saada uusia väyliä Oinaanvaaran kautta aina Vennivaaraan.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja terveyteen

Mäntyvaaran käytöstä poistettu kaatopaikka

Asemakaavoituksella ei ole pysyviä vaikutuksia alueelle tai sen lähiympäristöön. Väliaikaiset vaikutuksen tulevat johtumaan lähinnä alueen toteuttamisesta johtuvien rakennustöiden osalta. Alueen luoteisosassa on käytöstä poistettu Mäntyvaaran vanha kaatopaikka. Kaatopaikka on kapseloitu ja sitä sekä sen ympäristön vesitilanne on seurattu ja raportoitu, eikä sen ole todettu aiheuttavan mm. alapuoliselle vesistölle haittaa. Lapin ELY –keskus on valvova viranomainen kaatopaikan osalta.

Moottoriurheilurata

Alueen länsiosaan on muodostunut ravi- ja moottoriurheilualuiden keskittymä. Alueen toimintojen osalta on laadittu meluselvitys jonka tavoitteena on, että tuleva kaava-alue saadaan sijoitettua ja suojattua niin, että alueella järjestettävät tapahtumat eivät aiheuta haittaa tulevan asumisen osalta.

Alueelta laaditun meluselvityksen tuloksena lähinnä mikroautoradan puoleiselle kaava-alueen osalle on tehtävä meluselvityksessä esitetty meluvalli. Myös asuinalue on sijoitettu selvityksen liitekartan 6.1 mukaisesti vihreälle alueelle lähimmillään 550 m:n päähän moottoriurheiluradasta. Alueelle on selvityksessä esitetty toteutettavaksi myös melueste. Meluesteen sijoitus ja esteen korkeustaso osoitetaan määräyksellä kaavakarttaan.

Vaikutukset asukkaiden määrän muutoksiin ja toimintamahdollisuuksiin
Asuntokunnan keskikokoon suhteutettuna alueen väkimäärä voi nousta kaavan myötä noin 100:llä hengellä.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaava tulee pienentämään jonkin verran alueen luonnonympäristöä sekä muuttamaan maisemakuvaa enemmän kaupunkimaiseksi. Kaavoitettavan

alueen koko suhteessa alueen luonnonympäristöön on pieni. Kaavassa huomioidaan nykyinen yleiskaava muodostamalla kaavaan runsaasti uutta virkistysaluetta. Myös alueen kosteikot on pyritty huomioimaan niin, että niitä jää alueelle runsaasti.

Vaikutukset vesistöihin, vesitalouteen ja pohjaveteen

Alueen tekniikka toteutetaan niin, että siitä ei tule olemaan haittaa alueen tai sen ympäristön vesiolosuhteisiin. Asemakaavan muutoksella on pyritty välttämään kosteikkoalueita ja niiden lähiympäristöä mahdollisuuksien mukaan. Tulevan alueen toteuttamisessa tulee huomioida myös alueelta muodostuvat huilvedet sekä niiden käsittely ja johtaminen. Myös alueen läheisyyteen tuleva pohjavesialue on huomioitu pohjavesialueiden suojelusuunnitelman mukaisesti sekä merkitty aluerajalla kaavakarttaan. Kaavamääräyksellä huomioidaan myös, että tonteille jää reilusti istutettavaa tai muutoin vettä läpäisevää luonnontilaista aluetta.

4.5.3

Yhteenveto

Suunnittelualue on asemakaavatonta aluetta. Yleiskaavassa alue on virkistysaluetta V ja pieneltä osin urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta VU sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta MU. Asemakaavan laatimisessa on otettu huomioon erilaisia selvityksiä mm. liikenneverkon, maaperän, luonnon ja melun olosuhteiden osalta. Pohjatutkimusten osalta on pyydetty alustava arvio Napapiirin vedeltä, joka on ilmoittanut, että alueelta saadut tulokset eivät edellytä laadittuun asemakaavaluonnokseen muutoksia.

Kaava täydentää jo olevaa aluerakennetta huomioiden riittävän virkistysaluekokonaisuuden alueiden välille. Alueen suunnittelu prosessina on edennyt erittäin hyvin ja saatu palaute on ollut positiivista. Alueelle laadittu kaava ohjaa myös tulevaa rakentamistapaa jolla alue saataisiin yhtenäiseksi ympäristöönsä mahdollisimman hyvin sopivaksi kokonaisuudeksi, jossa tulevat uudet asukkaat viihtyisivät mahdollisimman hyvin.

Kaava mahdollistaa myös uusien liikenneyhteyksien muodostamisen eri alueiden välille, joka taas lyhentää ja vähentää liikenteen vaikutuksia myös muiden kaupunginosien osalta.

Meluselvityksen mukaiset suojaustoimet taas mahdollistavat eri toimintojen yhteensovittamisen ja niiden toimintojen jatkuvuuden alueelle. Uuden kaavan myötä uusi katuyhteys myös parantaa tulevaisuudessa Mäntyvaaran eri tapahtumien järjestämismahdollisuuksia liikenteellisesti.

4.5.4

Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Alueelle laadittu asemakaava parantaa kaupungin tonttitarjontaa ja luo asukkaalle erilaisia vaihtoehtoja rakentamiseen. Myös uusien liikenneväylien muodostaminen kaavassa parantaa liikkuvuutta ja lyhentää matkoja eri kaupunginosien välillä.

Joukkoliikenteen suunnitteluedellytykset paranevat myös oleellisesti ja siten saadaan kaupunkilaisille tarjota paremmat edellytykset myös käyttää sitä. Kevyen liikenteen väylästä paranee osaltaan ja matkat eripuolille kaupunkia lyhenevät. Myös mahdollisen uuden koulun sijoituspaikka on myös huomioitu, mikäli päädytään koulu alueelle sijoittamaan. Mikäli koulua alueelle ei sijoiteta, voidaan alue myöhemmin muuttaa johonkin muuhun käyttötarkoitukseen.

Uusi Oinaanvaarantien katuyhteys Mäntyvaarantielle parantaa myös Ravi- ja moottoriurheilutapahtumien liikennejärjestelyjä tapahtumien osalta.

Mielipiteet, lausunnot ja esitykset sekä niiden huomioonottaminen

Vireilletulon aikana on asemakaavasta saapunut 4 mielipidettä sekä Napapiirin veden ja ELY:n lausunto.

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana asemakaavasta saapui 2 mielipidettä sekä ELY:n lausunto.

Mielipiteisiin ja lausuntoihin on laadittu vuorovaikutuslomake joka saatetaan elinvoimalautakunnan ja kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. Vuorovaikutuslomake on kaavaselostuksen liitteenä s. 46

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavoitus tulee lisäämään Länsikankaan alueen asukasmäärää. Asukaiden ikärakenne alueella tulee todennäköisesti muodostumaan suhteellisen nuorista perheistä. Muut mitoitukseen liittyvät paljoustiedot on esitetty selostuksen liitteenä olevassa seurantalomakkeessa.

5.1.2 Palvelut

Uusi alue tukeutuu Länsikankaan ja Korkalovaaran olevaan palvelurakentamiseen. Alueelta löytyy postipalvelut, useampi lähikauppa, kappeli, koulu, päiväkot, bensiinin kylmäasema, apteekki, kioskki ja ravintolapalveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan tavoitteena on eheyttää alueen kaupunkirakennetta, kaupunkikuvaa sekä parantaa alueen yleisilmettä. Korttelialueiden sijoittaminen myös niin, että virkistysalueiden luonnonpuusto maisemoi osaltaan aluerakennetta. Alueelle on muodostettu mahdollisimman paljon uutta lähivirkistysaluetta joka mahdollistaa myös tulevan suunnittelun osalta kehittää alueen virkistysmahdollisuuksia sekä ottaa huomioon luonnon monimuotoisuuden alueella olevine kosteikoineen.

5.3 Aluevaraukset

Mäntyvaara – Heposuo alueen kaavoituksen lähtökohtana on ollut Länsikan-kaan asuinalueen laajennus, huomioiden yhteen sovittamalla jo alueella olevien toimintojen kanssa. Myös Vaaralammen koulun mahdollinen siirto uuteen paikkaan on ollut yksi syy alueen kaavoitukselle. Samalla on ollut muodostaa yhtenäinen virkistysalueverkoston laajentaminen joka huomioi ekologiset yhteydet ja ihmisten virkistystarpeet.

5.3.1 Korttelialueet

Asuinpientalojen korttelialueet



ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIOITTA MYÖS PALVELUASUMISTA.



RIVITALOJEN JA MUIDEN KYTKETTYJEN ASUINRAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN SIOITTA MYÖS PALVELUASUMISTA.



ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE.

Perustamistapa/pohjanrakentaminen

Alueelle on tehty selvityksiä maaperästä. Pohjamaa alueella on moreenia. Turpeen sekä muun heikosti rakennetavan maaperän paksuus vaihtelee alueella, jonka vuoksi tonttikohtainen pohjantutkimus ennen rakennuslupaa ja rakentamiseen ryhtymistä on syytä suorittaa.

Pohjavesialueen läheisyys

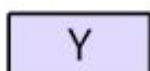
Vaikka kaava-alueen korttelialueet ovat pohjavesialueen ulkopuolella, tulisi alueella suosia sellaisia lämmitysmuotoja, jotka eivät aiheuta riskiä pohjavedelle.

Liikerakennusten korttelialue



LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Alueelle on mahdollista toteuttaa kaupallisia palveluita uuden alueen tarpeita varten.

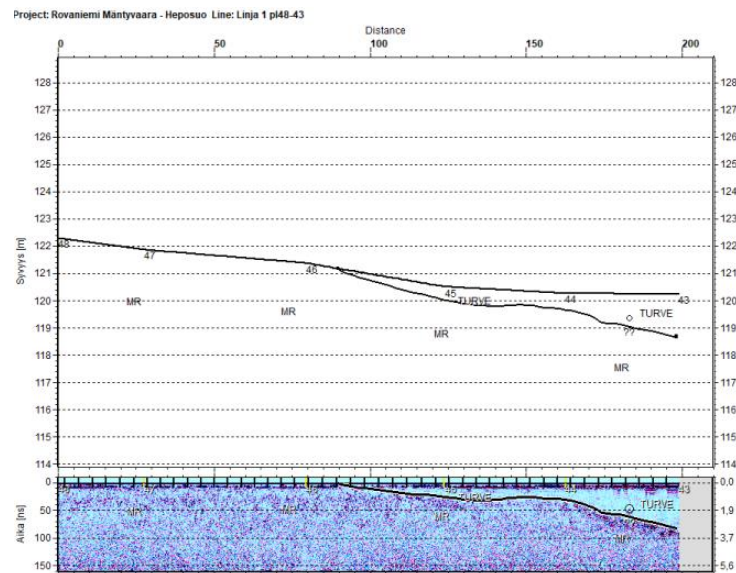
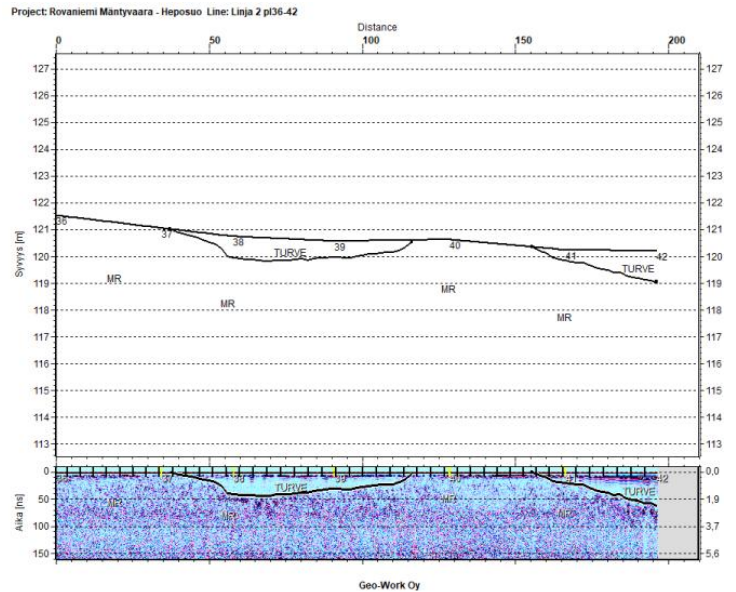


YLEISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Koulu-, päiväkotij ja/tai muuta yleistä rakennusta varten varattu alue.

Perustamistavan/pohjanrakentaminen sekä rakennuspaikkojen sijoittelu Y-tontilla

Alueelle on tehty selvityksiä maaperästä. Alustavien pohjatutkimustietojen perusteella on tontin takaosan käyttö syytä suunnitelma muuhun, kuin varsinaisten rakennusten sijoituspaikoiksi. Pohjamaa alueella on moreenia. Turpeen sekä muun heikosti rakennettavan maaperän paksuus vaihtelee alueella, jonka vuoksi tonttikohtainen pohjantutkimus ennen rakentamiseen ryhtymistä on syytä suorittaa.



Virkistysalueet



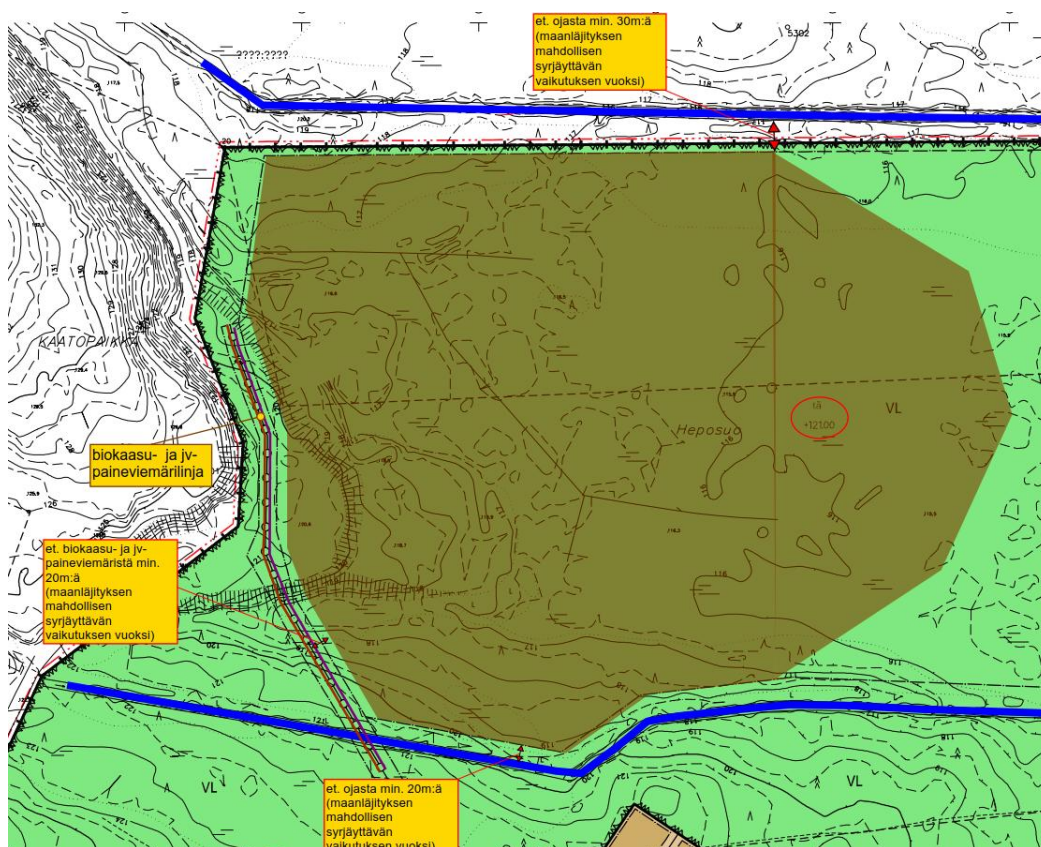
LÄHIVIRKISTYSALUE.

Virkistysalue sisältää myös kuntopolkuja sekä –latuja ja moottorikelkkailuun osoitettuja ohjeellisia reittejä.

Maantäyttöä varten varattu alue

Alueelle kaavassa osoitetaan myös maantäyttöä varten alue (tä) jolle voidaan sijoittaa katujen- ja talonrakennuksen yhteydessä tulevia ylijäämämassoja. Alueen valmistuttua se muotoillaan siten, että se palvelee asukkaita talvisin esim. pulkkamäkenä ja kesäisin frisbeegolf –alueena tai muunlaisena virkistyskäyttöön liittyvänä alueena.

Alla kartta yhdyskuntatekniikan määrittämästä maantäyttöalueesta.



Liikennealueet

Alueelle muodostuu uusia kokooja- sekä tonttikatuja. Kokooja kaduilla saadaan katuyhteys edelleen Vennivaaran asuinalueelle sekä etelän suuntaan Isoaavalla.



YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.

Kaava-alueelle on muodostettu myös yleinen pysäköintialue, joka toimii alueen hiihto- ja kuntopolkujen lähtöpaikkana.

Erityisalueet



SUOJAVIHERALUE.

Hulevedet

ALUEEN HULEVEDET ON PÄÄOSIN IMEYTETTÄVÄ. HULEVESIEN IMEYTTÄMISEKSI TONTIN PINTA-ALASTA VÄHINTÄÄN 15 % TULEE OLLA ISTUTETTUA TAI MUUTEN VEDEN KULKUA HIDASTAVAA. HULEVEDET TULEE JOHTAA PURKUPAIKKAAN VIRANOMAISEN HYVÄKSYMÄN ERILLISSUUNNITELMAN MUKAAN.

Pohjavesialue PV

Kaavaan on osoitettu Mäntyvaaran pohjavesialueen valuma-alueen raja. Varsinainen pohjavesialue ei sijoitu kaava-alueelle vaan jää sen eteläpuolelle.

5.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaava perustuu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Alueen osalta on laadittu selvityksiä mm. liikenteen ja maaperän ja luonnon osalta.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelun kohteena oleva alue on täysin rakentamatonta aluetta. Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen on muutama vuosi aiemmin kaavoitettu vastaavan kokoinen lähinnä pientaloja käsittävä asuinalue. Nyt suunnittelun kohteena olevan alueen on tarkoitus täydentää jo aiempia alueita. Kaupunkikuvallisesti alue yhtenäistyy paremmaksi kokonaisuudeksi.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen kaavoitus tulee toteutuessaan muuttamaan alueen luonnonympäristöä rakennettavien alueiden osalta. Muutoksia on pyritty lieventämään kaavoittamalla alueelle mahdollisimman paljon luonnonmukaista virkistysaluetta.

Alueen rakennuskorttelit on myös pyritty sijoittamaan niin, että ne sijoittuvat mahdollisimman paljon alueella olevan puuston suojiin, eikä vain näkyville luonnonolosuhteiltaan avoimille alueille.

Vesitalouden osalta alue ei sijoitu pohjavesialueelle tai sen valuma-alueelle. Hulevesien osalta on hyvä ottaa alueen kosteikot huomioon ja hyödyntää alueella mahdollisesti tehtäviä painanteita ja altaita vesien imeytyksen osalta. Alueelta ei saa johtaa vesiä niin, että alapuolisille alueille tulee niiden osalta ongelmia.

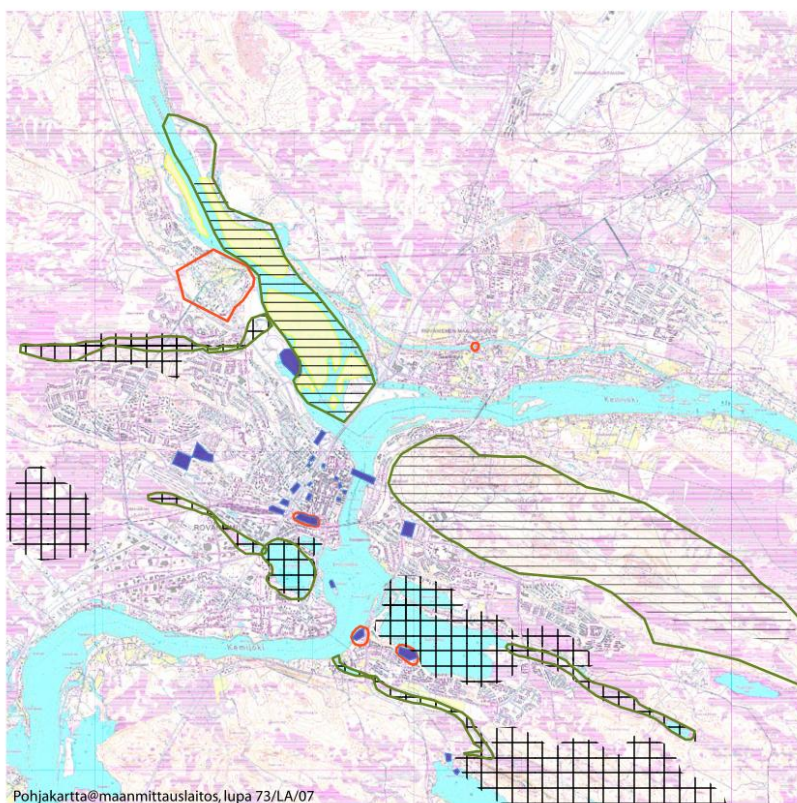
Alueen kaavoitus huomioi yleiskaavan aluevarausta viheralueiden osalta sekä Rovaniemen keskustan seudun viheralueselvityksen ja suunnitelman pääta-voitteita. Sovittaa yhteen alueen luonnonarvojen ja ihmisten toiminnat.

Rovaniemen keskustan seudun viheraluesuunnitelman päätavoitteet:

- Yhtenäisen ja toimivan viheralueverkoston luominen.
- Luonnonarvojen ja ihmisen toiminnan yhteensovittaminen takaamalla kaupunkirakenteessa ekologisten yhteyksien riittävyys.
- Luonnon ja maiseman monimuotoisuuden ja ominaispiirteiden säilyttäminen ja vahvistaminen.
- Viheralueiden määrällisen riittävyyden ja sujuvan saavutettavuuden takaaminen.

2.3. Tehtyjä selvityksiä

Rovaniemen alueelta on vuosien saatossa tehty erilaisia luonto- ja maisemaselvityksiä. Oheiseen karttaan on koottu viheralueille erilaisissa selvityksissä määritellyjä arvoja, jotka tulee huomioida viheralueiden maankäytön ja hoidon suunnittelussa.



- Lapin kulttuuriympäristöohjelman (1997) mukaan arvokas kulttuuriympäristö tai perinnebiotooppi
- Rovaniemen ympäristöhoito-ohjelman (1989) mukaan arvokkaat virkistys- ja luontokohteet
- Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö (Rakennettu kulttuuriympäristö. Museovirasto ja ympäristöministeriö 1993)
- Valtakunnallisesti arvokas perinnemaisema (Lapin perinnemaisemat 1999)
- ▨ Rovaniemen luontoselvitys 1991 kansallisesti arvokkaat luontokohteet
- ▨ Rovaniemen luontoselvitys 1991 Paikallisesti arvokkaat luontokohteet

5.4.3 Muut vaikutukset

Nyt suunnitteilla oleva hanke eheyttää, tukee ja vaikuttaa monin eritavoin kunnan eri toimijoiden sekä asukkaiden elinoloihin. Monipuolistaa aluerakennetta ja hyödyntää alueen käyttöä.

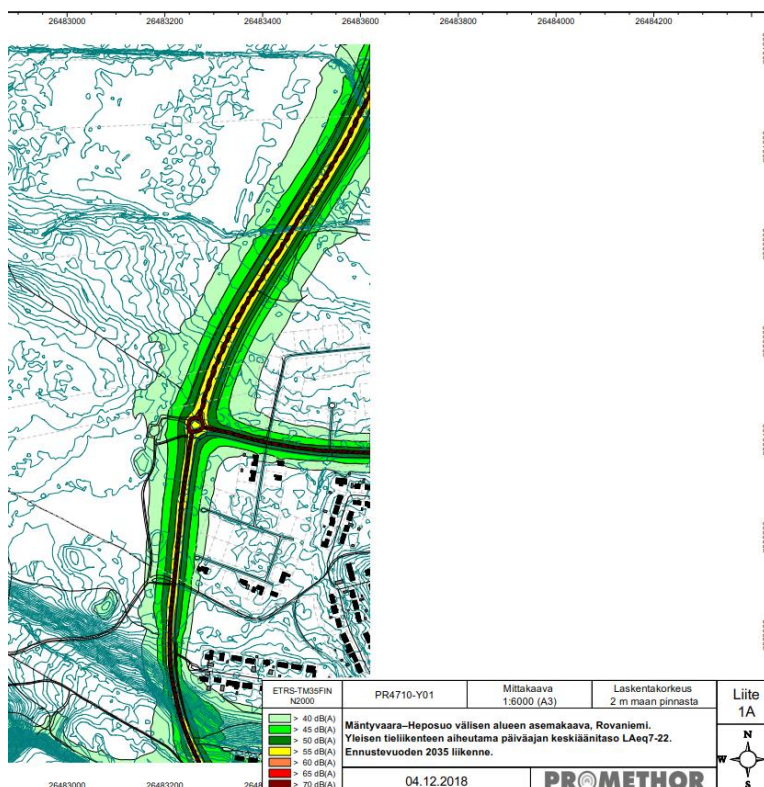
5.5 Ympäristön häiriötekijät

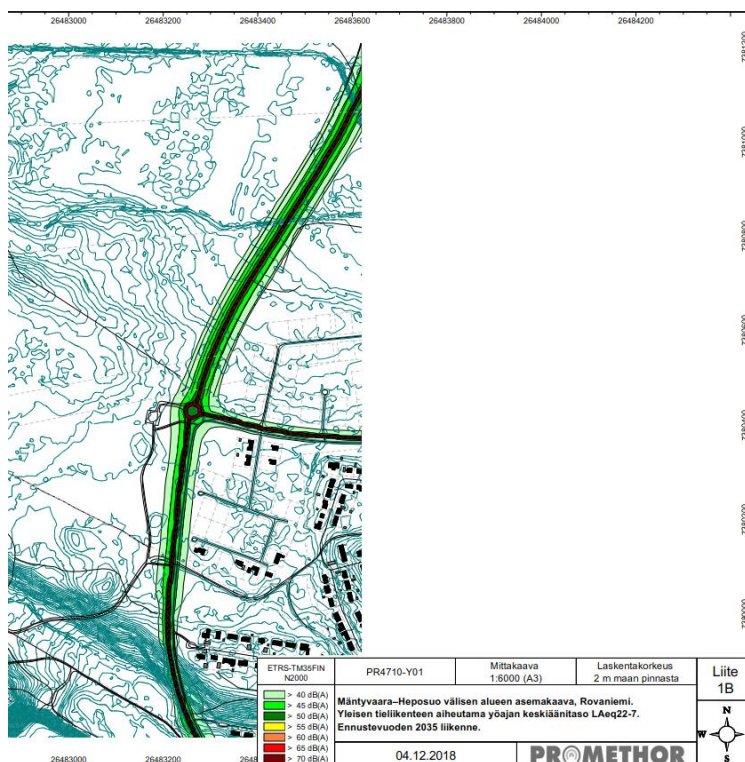
Kaava-alueen itäpuolella olevat kokoojakadut eivät katuliikenteen osalta aiheuta melukarttojen 1A ja 1B (sivu 31) mukaisesti suojaustoimenpiteitä. Kuitenkin normaali kaupungin katuliikenne aiheuttaa aina jonkinmoista häiriötä, varsinkin aluetta rakennettaessa.

Liikenne aiheuttaa aina melua, tärinää ja pölyämistä. Myös alueen suunnittelussa sekä sen toteuttamisessa pyritään huomioimaan mahdolliset ongelmat tulevilla lupakäsittelyllä jolla ongelmat saataisiin minimoitua.

Lähialueen moottoriurheilukeskuksen osalta on laadittu meluselvitys jonka osalta tuleva asuinalue on rajattu melualueen ulkopuolella. Häiriötekijöitä alueella pyritään vähentämään liikennesuunnittelun ja sen toteuttamisen osalta mahdollisuuksien mukaan entisestään mm. nopeusrajoituksin.

Melukartat 1A ja 1B, katuliikenne





5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Niiden sisältö on kokonaisuudessaan esitetty kaavakartalla.

5.7 Nimistö

Asemakaavoituksella alueelle muodostuu uusien katujen myötä myös uutta nimistöä sekä virkistysaluetta. Nimistö on laadittu kuvaamaan kokonaisvaltaisesti aluetta, joka on siten myös alueellisesti helppo määrittellä sekä tunnistaa myös sijaintinsa osalta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen noudattaa yhdyskuntatekniikan katusuunnitelmien investiohjelmien toteuttamisajankohtaa. Alustava arvio, jossa kaava-alueen kadut toteutettaisiin kohdentuvat vuosille 2020 – 2021, jonka jälkeen rakentajat pääsisivät alueelle.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutusta seurataan kaupungin rakennusvalvonnan valvontamekanismeilla ja niihin toimiin liittyvillä rekistereillä sekä muilla apuvälineillä sekä tarkastuskäynneillä.

Liitteet:

1. Seurantalomake, s. 34
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, s. 36
3. ELY -keskuksen lausunto vireilletulosta, s. 40
4. ELY -keskuksen lausunto valmisteluvaiheesta, s. 41
5. Vireille ja valmisteluvaiheen vuorovaikutuslomake s. 46
6. ELY -keskuksen lausunto ehdotusvaiheessa, s. 54
7. Ehdotusvaiheen vuorovaikutuslomake, täydennetty, s. 56

Rovaniemellä 30.9.2019, päivitetty 7.8.2020

Markku Pyhäjärvi
kaavoituspäällikkö

Timo Hätönen
kaavasuunnittelija

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	698 Rovaniemi	Täyttämispvm	06.02.2020
Kaavan nimi	Asemakaava 8. kaupunginosa, Mäntyvaara - Heposuo		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		12.10.2018
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		698 2018-10
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	97,2169	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	97,2169
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	97,2169	100,0	41165	0,04	97,2169	41165
A yhteensä	7,9832	8,2	19958	0,25	7,9832	19958
P yhteensä						
Y yhteensä	4,3520	4,5	19994	0,46	4,3520	19994
C yhteensä						
K yhteensä	0,4043	0,4	1213	0,30	0,4043	1213
T yhteensä						
V yhteensä	68,6825	70,6			68,6825	
R yhteensä						
L yhteensä	5,5649	5,7			5,5649	
E yhteensä	10,2300	10,5			10,2300	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	97,2169	100,0	41165	0,04	97,2169	41165
A yhteensä	7,9832	8,2	19958	0,25	7,9832	19958
AO	7,3720	92,3	18430	0,25	7,3720	18430
AP-1	0,2692	3,4	673	0,25	0,2692	673
AR-2	0,3420	4,3	855	0,25	0,3420	855
P yhteensä						
Y yhteensä	4,3520	4,5	19994	0,46	4,3520	19994
Y	4,3520	100,0	19994	0,46	4,3520	19994
C yhteensä						
K yhteensä	0,4043	0,4	1213	0,30	0,4043	1213
KL	0,4043	100,0	1213	0,30	0,4043	1213
T yhteensä						
V yhteensä	68,6825	70,6			68,6825	
VL	68,6825	100,0			68,6825	
R yhteensä						
L yhteensä	5,5649	5,7			5,5649	
Kadut	5,2779	94,8			5,2779	
LP	0,2870	5,2			0,2870	
E yhteensä	10,2300	10,5			10,2300	
EV	10,2300	100,0			10,2300	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

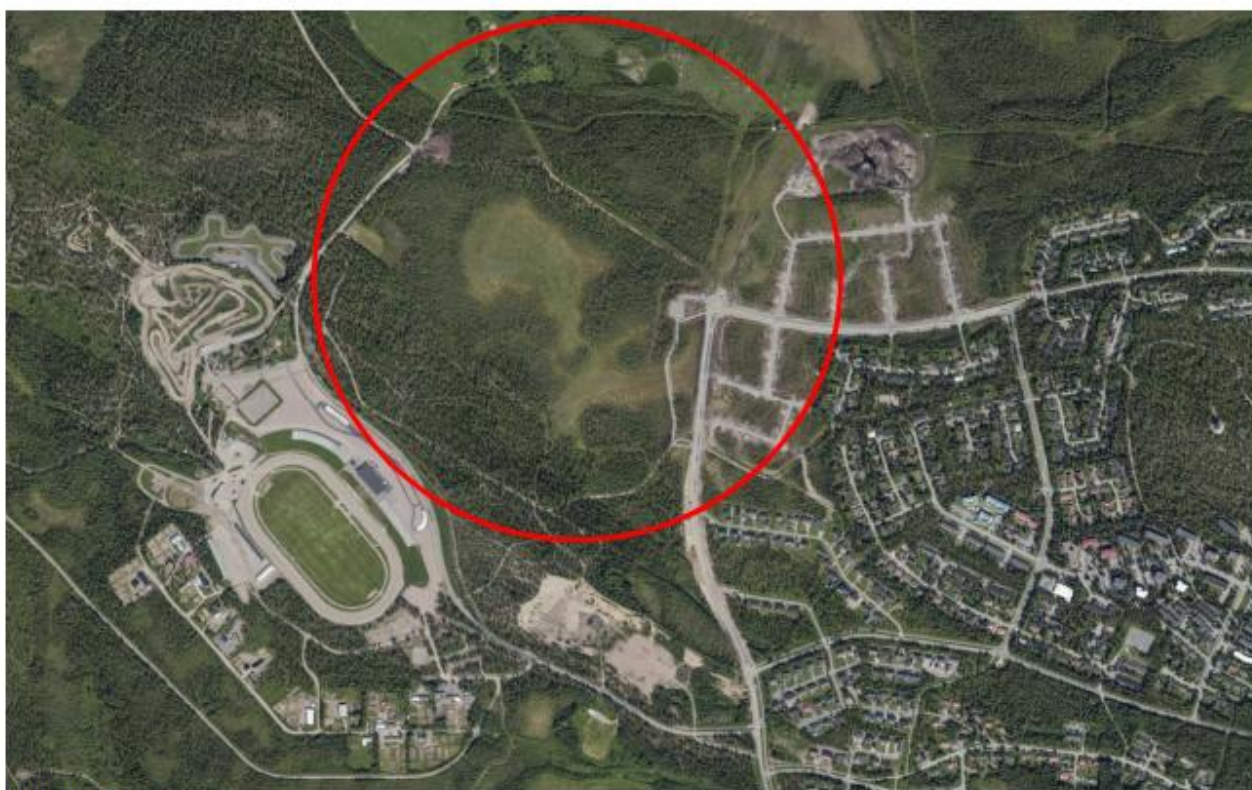
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Rovaniemi

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan laatiminen,
Mäntyvaara –Heposuo



BLOM WEB ilmakuva 24072017

Rovaniemen kaupunki
Tekniset palvelut/kaavoitus
5.10.2018, päivitetty 1.10.2019



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (MRL 63 §) kuvataan kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat, valmistelun ja päätöksenteon eteneminen, kaavan vaikutusten arviointitavat sekä osallistumismahdollisuudet ja tiedottaminen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön eri vaiheissa tarvittaessa.

SUUNNITTELUALUE JA VAIKUTUSALUE

Suunnittelualue sijoittuu Isoaavantiien, Mäntyvaaran ja Heposuon väliselle asemakaavattomalle alueelle rajoittuen lännessä Mäntyvaarantiehen ja pohjoisessa lähes Vennivaaraan.



Rovaniemen yleiskaava 2015

Yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu virkistysalueelle V ja pieneltä osin urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle VU sekä maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle MU.



Ote yleiskaavasta.

Asemakaava ja suunnittelualueen raja

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa. Lopullinen rajausta tarkentuu suunnittelun edetessä.



TUTKITTAVAT VAIHTOEHDOT

VE 0: Asemakaavaa ei laadita.

VE 1: Tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle pientalorakentamista sekä sitä tukevaa julkista rakentamista.

VE 2: Jonkin muu, suunnitteluprosessin aikana esille tullut vaihtoehto tai niiden yhdistelmä.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla.

"Yleispiirteisen kaavan ohjausvaikutus ja -arviointi asemakaavan laadinnassa alueelle, ei huomioi yleiskaavan 2015 ohjausvaikutusta. Yleiskaavan ohjausvaikutus on kaavan tahtotila huomioon ottaen jäänyt jälkeen kunnan aluekehityksestä. Yleiskaava on hyväksytty Rovaniemen kaupunginvaltuustossa vuonna 2002. Myös kuntien yhteen liittyminen on tapahtunut kaavan hyväksyminen jälkeen. Suunnittelussa arvioidaan nykyisen yleispiirteisen kaavan ajantasaisuus sekä asemaavan laadinnan suhde ja tarve muuttuneeseen tilanteeseen nähden".

Selvitykset

Suunnittelutyö laaditaan olemassa olevia selvityksiä hyödyntäen ja niitä tarvittaessa täydentäen sekä tarvittaessa uusia laatien.

Olevat tai laadittavat selvitykset:

- liikenne- ja liittymäjärjestelyt
- melu
- maaperä ja luonto
- pohjavesi.

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osalliset alustavan tarkastelun perusteella:

Viranomaiset:

- Lapin ELY-keskus, alueidenkäyttö
- ympäristölautakunta
- koulutuslautakunta.

Kaava-alue ja sen ympäristö:

- kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat.

Muut

- Napapiirin Energia ja vesi
- alueen teleoperaattorit
- asukasyhdistys
- muut asukkaat.

Osallisten määrää täydennetään tarvittaessa prosessin aikana.

SUUNNITTELUN VAIHEET

Käynnistysvaihe (MRL 51 §)

Asemakaavan muutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Teknisen lautakunnan kaavoituspäätös **24.9.2018 § 102**.

Viranomaisyhteistyö (MRL 66§)

Kaavan laadintaan ei liity sellaisia valtakunnallisia, seudullisia tai muita keskeisiä tavoitteita, joiden selvittämiseksi viranomaisyhteistyö kaavan osalta tulisi järjestää.

Vireilletulo (MRL 63§)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville **15.10.2018**, 14 vrk:n ajaksi palvelupiste Osviittaan, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse

kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä ilmoitetaan kuulutuksella **12.10.2018** Lapin Kansassa. Muutokseen voi tutustua lisäksi kaupungin internet –sivulla Kaavatorilla.

Valmisteluvaihe (MRL 62§)

Valmisteluvaiheen kaavaluonnos ja mahdolliset vaihtoehdot asetetaan nähtäville **17.10.-30.10.2019** palvelupiste Osviittaan. Nähtävillä olosta on ilmoitettu **16.10.2019** Lapin Kansassa sekä kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille. Nähtävilläolon aikana osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä.

Ehdotusvaihe (MRL 65 §)

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeitse kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajille ja -haltijoille sekä kuulutuksella Lapin Kansassa ja palvelupiste Osviitan ilmoitustaululla.

Hyväksymisvaihe (MRL 52§)

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

PALAUTTEEN ANTAMINEN

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksesta sekä muistutukset kaavaehdotuksesta osoitetaan Rovaniemen kaupunginhallitukselle osoitteeseen:

Rovaniemen kaupunki
kirjaamo
PL 8216
96101 Rovaniemi

YHTEYSHENKILÖT

Kaavoituspäällikkö Markku Pyhäjärvi
puh. 016 322 8927

Kaavasuunnittelija Timo Hätönen

puh. 016 322 8914

etunimi.sukunimi@rovaniemi.fi

KAAVOITUSPROSESSI JA TAVOITEAIKATAULU		
ALOITE	Yksityiset maanomistajat	9/2018
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Kaavoituspäätös	25.9.2018
VIREILLETULO	Vireilletulo nähtävillä (OAS), mahdollisuus jättää suullinen tai kirjallinen mielipide	15.10.- 29.10.2018
VALMISTELUVAIHE	Kaavaluonnos nähtävillä, mahdollisuus jättää suullinen tai kirjallinen mielipide	17.10.- 30.10.2019
TEKNINEN LAUTAKUNTA	Esitys kaupunginhallitukselle kaavaehdotukseksi	2019
KAUPUNGINHALLITUS	Kaavaehdotuspäätös	2019
EHDOTUSVAIHE	Kaavaehdotusnähtävillä, mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus	2019-20
KAUPUNGINHALLITUS	Esitys kaupunginvaltuustolle	2020
KAUPUNGINVALTUUSTO	Hyväksyy kaavaehdotuksen	2020
MUUTOKSENHAKUAIKA	Pohjois-Suomen hallinto-oikeus	30 vrk

Liite 3. ELY –keskuksen lausunto vireilletulosta



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

LAUSUNTO

LAPELY/3819/2018

15.10.2018

Rovaniemen kaupunki
Kirjaamo
PL 8216
96101 Rovaniemi



Ilmoitus vireilletulosta 8.10.2018

Asemakaavan laatiminen, Mäntyvaara – Heposuo välinen alue, Rovaniemi

Lapin ELY-keskukseen on tullut tiedoksi otsikon mukaisen kaavoituksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (5.10.2018).

Lapin ELY-keskus pyytää kaupunkia kiinnittämään kaavoituksessa erityistä huomiota Mäntyvaaran suljetun kaatopaikan sijaintiin ja sen vaikutusalueeseen ottaen erityisesti huomioon asemakaavalta edellytetty terveellisyys ja viihtyisyys. Alueella on lisäksi pohjavesien ja Myllyojan tarkkailu.

Uuden asuntoalueen sijoittamisen mahdollisuus yleiskaavan V-, VU- ja MU -alueille edellyttää yleiskaavan ilmeistä vanhentuneisuutta, mikä tulee osoittaa selvityksin ottaen huomioon etenkin yleiskaavan kokonaisuus ja yleiskaavan sisältövaatimukset.

ELY-keskus pitää tarpeellisenä mahdollisuutta tutustua myös kaavan valmisteluaineistoon ja kehottaa kaupunkia pyytämään siitä lausunnon ELY-keskukselta.

Lausunnon laatimiseen on osallistunut ylitarkastaja Tiina Kämäräinen (ympäristönsuojelu).

Alueidenkäyttöyksikön päällikkö

Kajja Pekkala

Ylitarkastaja

Leena Ruokanen

LAPIN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS
Kutsunumero 0295 037 000
www.ely-keskus.fi/lappi

PL 8060
96101 Rovaniemi

Asemakatu 19
94100 Kemi



Liite 4. ELY –keskuksen lausunto valmisteluvaiheesta

Lausuntopyyntö 16.10.2019

Asemakaavan valmisteluaineisto, Mäntyvaara-Heposuo, Rovaniemi

Kaavan valmisteluaineisto

Kaupunki on toimittanut lausuntopyynnön mukana kaavan valmisteluaineistona kaavaselostusluonnoksen ja kaavaluonnoksen. Kaavaselostusluonnos sisältää vireille tulosta kuulemisen yhteydessä annetut mielipiteet ja lausunnon. Kaavaselostuksessa viitataan erilaisiin selvityksiin, jotka eivät ole sisältyneet valmisteluaineistoon. Lapin ELY-keskus muistuttaa, että mielipiteiden esittämismahdollisuus kaavan valmisteluaineistosta on tarkoitettu antamaan osallisille mahdollisuus tutustua tulevan kaavaehdotuksen perusteena oleviin selvityksiin ja mahdollisiin vaihtoehtoihin. Mikäli esimerkiksi erillisselvitykset eivät ole osana valmisteluaineistoa, osalliset eivät voi perustaa mielipiteitään samaan aineistoon, millä kaavan laatija on laatinut luonnoksia kaavasta ja mihin kaavan laatija tulee perustamaan kaavaehdotuksen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 18 §:n mukaan ELY-keskuksen on erityisesti valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, muut alueiden käyttöä ja rakentamista koskevat tavoitteet sekä kaavoitusasioiden ja rakennustoimen hoitoa koskevat säännökset siten kuin MRL:ssä säädetään.

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on annettu 14.12.2017. Kaavaselostusluonnoksessa on viittaus aiempiin tavoitteisiin. ELY-keskuksen käsityksen mukaan kyseessä ei ole aluerakenteeseen (maakunnan asia) vaikuttava asemakaava. VATEja voisi puheena olevassa asemakaavassa tarkastella palveluiden ja vapaa-alueiden saavuttamisen sekä ympäristöhaittojen näkökulmasta.

Yleiskaavan ohjausvaikutus

MRL 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Rovaniemen yleiskaava 2015:ssä alue on osoitettu pääosin virkistysalueeksi (V) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi

(VU) ja maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Yleiskaavassa alueelle on osoitettu myös muuta alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelussa huomioon otettavaa, kuten erilaisia reitistöjä, pohjavesialue ja ympäristöhäiriöitä. Kaavaselvityksessä voimassa olevaa yleiskaavaa ei tuoda riittävästi esille.

Kaavaselvityksessä todetaan, että asemakaavan laatiminen ei ole voimassa olevan oikeusvaikutteisen Rovaniemen yleiskaavan 2015 mukainen. Maankäyttö- ja rakennuslain 42.4 §:n mukaan asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia yleiskaavan olematta ohjeena perustellusta syystä, jos yleiskaava on vanhentunut. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon mitä säädetään yleiskaavan 39 §:ssä sisältövaatimuksista.

ELY-keskus edellyttää, että kaavaselvityksessä esitetään miltä osin yleiskaavassa osoitettu alueidenkäyttö on vanhentunut. Yleiskaavan vanhentuneisuuden perusteiksi tulee esittää Rovaniemen viher- ja liikennejärjestelmäsuunnitteluun pohjautuvia selvityksiä sekä muita selvityksiä, jotta muodostuu yleiskaavallinen kokonaiskuva asemakaavoituksen pohjaksi.

Selostus- ja kaavaluonnos

Koulu

Alueelle on katsottu tarpeelliseksi osoittaa yleisten rakennusten kortteli-alue (Y) mahdollista koulun rakentamista varten. Kaavan valmisteluaineistossa ei ole esitetty selvitystä Rovaniemen nykyisistä tai suunnitelluista kouluista ja tietoja tai arvioita oppilasmääristä. ELY-keskus katsoo maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti esittää tämänkin kaavaratkaisun perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot.

Koululle tarkoitettu rakennuspaikka sijaitsee suolla. Tietoja suon sopivuudesta rakentamispaikaksi ei esitetä. Kaavassa ei ole otettu huomioon eikä esitetty millä reunaehdoilla suolle voisi rakentaa koulun, joka täyttää asemakaavalta edellytetyn terveellisuuden sisältövaatimuksen.

Pohjavedet

Mäntyvaaran pohjavesialueen vuodenvaihteessa valmistuva suojelu-suunnitelma tulee ottaa huomioon kaavaehdotuksessa. Asemakaava-alueelle ulottuva pohjavesialue tulee osoittaa asemakaavassa asianmukaisella merkinnällä ja tarvittavilla määräyksillä. Kaavaselvityksen sivulla 9 on rajausta pohjavesialueesta ja valuma-alueesta. ELY-keskus toteaa, että sisempi rajausta on pohjaveden varsinainen muodostumisalue ja ulommainen rajausta on koko pohjavesialueen rajausta. Pohjavesialue tulee merkitä kaavaehdotukseen ulomman rajan mukaisesti. Tässäkään asiassa yleiskaava ei ole vanhentunut.

Reitistöjen suunnittelussa tulee turvata pohjavesien tarkkailupaikkojen (pohjavesiputkien) sijaintipaikat.

Ympäristöhäiriö

Asemakaavoitettava alue sijoittuu läheisen moottoriradan melualueelle. Kaavan valmisteluaineisto ei sisällä meluselvitystä. Kaavaselvitysuonnoksen mukaan ympäristömeluselvitys osoittaa, että suojaetäisyys asuinrakennuksille tulee olla maksimimääränsä kannalta noin 550 – 600 metriä karting- ja motocrossradoista. Kaavaselvityksestä ei käy ilmi ratojen etäisyys lähimmistä asuinrakennuksista. Lisäksi ELY-keskus huomauttaa, että kaavaselvitysuunnoksessa esitetty melun leviämiskartta

perustuvat meluvallin olemassa oloon. Kaavaluonnoksessa ei ole edellytetty meluvallia meluntorjuntakeinona.

Kaavaselistuksen mukaan suurin yksittäinen häiriötekijä aiheutuu tulevan liikenteen osalta. Kaavaselistuksesta ei käy ilmi mitä liikennettä tarkoitetaan tai miten esimerkiksi läheisen Isoaavantie/Heposuontien läpikulkuliikenne on otettu huomioon rakennuspaikkojen sijoittelussa ja melulta suojautumiseksi. Epäselväksi jää myös millaista lupakäsittelyä ongelmien huomioimiseksi ja minimoimiseksi on ajateltu. Heposuontien läheisyys ja luonne eri kaupunginosien välisenä vilkkaana liikenneväylänä ja mahdollisena kaupungin ohitustienä lisää läpikulkuliikenteen melua tien läheisyyteen suunnitelluissa AO-kortteleissa. ELY-keskus muistuttaa, että asemakaava on laadittava siten, että sen toteuttaminen luo edellytykset sekä terveelliselle että viihtyisälle elinympäristölle.

Ulkoilu ja virkistyskäyttö

Kaava-alueen talousmetsä on varttunutta kasvatusmetsää, jonka säilyminen alueella hoidettuna metsänä on tärkeää myös koko kaava-alueen vetovoimalle. Ulkoilureitin varrella metsät ovat merkittäviä ulkoilureitin maisemassa viihtyisyyden ja terveysvaikutusten muodostajana (ekologiset ja virkistyspalvelut). Yleiskaavan (2002) virkistysalueet (V, VU) ovat metsinä ulkoilun näkökulmasta tärkeimmät.

Asemakaavan olemassa oleva ulkoilureitti Rakkatie/ Sienipolku – Karinrakka – Mäntyvaara – Mellalampi – Sinettäjärvi – Pohtimolampi kulkee asemakaava-alueen kautta noin 1,6 km matkan talousmetsissä ja 150 m matkan rämeellä. Ulkoilureitti -kaavamerkintä puuttuu ja reittiä ei ole osoitettu ulkoilureitti -merkinnällä asemakaavan lähivirkistysalueelle (VL) ja suojaviheralueelle (EV). Pohjakartassa on kuitenkin näkyvissä ulkoilureitin linjaus. ELY-keskus pitää tärkeänä, että ulkoilureitti osoitetaan asianmukaisesti kaavassa.

Asiakirjoissa ei mainita, että ulkoilureitille olisi vahvistettu ulkoilureittisuunnitelma (Lapin lääninhallitus, nykyisin ELY-keskus) ja tehty maanmittauslaitoksen toimesta reittitoimitus. Ulkoilulain 13 § mukaan asemakaavaan otettu ulkoilureitti voidaan tehdä kaavapäätöksellä. Kaavaselistuksessa esitetään reitin perustamisen kannalta tarpeelliset tiedot. Tällöin ulkoilureitille ei ole tarpeen erikseen laatia ulkoilureittisuunnitelmaa ja hakea suunnitelman vahvistamista ELY-keskukselta.

Alueella sijaitsee lähialueen asukkaiden käyttämiä talvi- ja sulanmaan kävelypolkuja. Kaava-alueen ulkopuolelle Heposuontien taakse noin 120 m etäisyydelle koilliseen sijoittuu Korkalovaaran luontopolku ja laavupaikka, joiden saavutettavuus ko. asemakaavan alueelta on hyvä. Asemakaavan tavoitteena tulisi olla alueidenkäytön suunnittelu viheralueiden osalta siten, että olemassa olevat ulkoilureitit turvataan ulkoilureitti -kaavamerkinnällä lähivirkistysalueella ja suojaviheralueella.

Alueella on käytössä olevaa moottorikelkkauraa noin 2300 m pituudelta. Kelkkauria ei ole esitetty lainkaan. Yleiskaava edellyttää moottorikelkkailun järjestämisen suunnittelua alueella. Asemakaavaehdotuksessa kelkkaurien merkintä tai niiden poistaminen kaava-alueelta tulee osoittaa kartalla ja kaavaselistuksessa asianmukaisesti. Ennen asemakaavan hyväksymistä laajemmat kelkkareitti- ja ulkoilureittiyhteydet myös lähialueen polut tulee suunnitella ja esittää kaavaselistuksen liitekartalla.

Kelkkaurat eivät voi jäädä uuden kaava-alueen asuinkortteleiden lähelle. Asuinviihtyvyyden ja myös rauhallisen ulkoilu ympäristön turvaamisen perusteella etäisyyden tulisi olla vähintään 100 m erillispientalojen kortteleista. Moottoriurheilun alueen taustamelun lisäksi asuinrakennusten lähi-alueelle ei tulisi kaavoittaa meluvaikutuksia lisääviä toimintoja.

Liikerakennusten korttelialueelle (KL) osoitetulta polttoaineen jakeluasemalta (p-5) alueelta voidaan lähteä Heposuontien suuntaisesti kulkevaa kelkkauraa ajaen laajemmalle moottorikelkkailureitistölle. Moottorikelkkailun lähtöalue on asumiseen kohdistuvien ympäristövaikutusten osalta ja Heposuontien välissä ahtaassa paikassa, jota tulisi jatkosuunnittelussa vielä tarkastella.

Kelkkaurien poistaminen ja uusien vähemmän ulkoilua ja asumista häiritsevien reittiyhteyksien suunnittelu laajemmalla alueella on tarpeen tehdä ko. asemakaavoituksen yhteydessä.

Asemakaavassa Heposuo on osoitettu täytettäväksi alueeksi ainakin viidellä metrillä. Täyttöalueen raja ei ilmene valmisteluaineistosta eikä täytön vaikutuksia esimerkiksi lähimaisemalle tai lähivirkistykselle ole arvioitu.

Asemakaavaluonnoksessa alueelle on säilytetty laaja lähivirkistysalue. ELY-keskus katsoo, että se toteuttaa yleiskaavan virkistysalueen tavoitetta. Sitä vastoin yleiskaavassa osoitettuja ja nykyisin alueella olevia virkistyskäytön reittejä ei ole osoitettu asemakaavassa. ELY-keskus toteaa, että tiiviin asuinrakentamisen reuna-alueiden lähivirkistysalueet ovat kuluherkkiä niille kohdistuvan käyttöpaineen vuoksi ja alueet palvelevat erilaisia käyttäjäryhmiä ja eri vuodenaikoina. Kaavaehdotuksessa tulee osoittaa myös reitistöjä.

Hulevesien hallinta

Maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää hulevesiä koskevat erityiset säännökset (luku 13 a). MRL:n 103 i §:n mukaan kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Asemakaavamääräyksissä tulee huomioida hulevesien johtaminen ja arvioida vaikutukset.

Asemakaavaluonnoksen mukaan Kiveliöntien jatkeena oleva katu halkaisee pienen ojittamattoman suoalueen ja erillispientalojen korttelista AO 8245 ¾ osaa sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue AR-2 8249 sijoittuu ojittamattomalle suoalueelle.

Heposuon etelä- ja pohjoisosassa maisemoidun kaatopaikan vesien syvät valtaojat (Myllyjojan latvat) ovat kuivattaneet suot räme- ja nevuuttumiksi sekä turvekankaiksi. Alueella ei ole luonnontilaisen kaltaista suo- luontoa kuin edellä mainittu pieni suo, joka jää kadun ja asuinrakennusten alle ja tulee kuivumaan. Pienilläkin luonnontilaisilla soilla on merkitystä ulkoilun lähimaisemassa ja luontaisen pintavalunnan tasaajina. Asuinalueiden ja katuvarsien hulevesien johtaminen ojilla suonreunaan turmelee suo ympäristöä ja ulkoilun lähimaisemaa. Hulevesien johtamista tulee vielä suunnitella luontoa säästävällä tavalla.

Luonto

Alueen soita on voimakkaasti ojitettu, alueella on syviä valtaojia. Suot ovat lähinnä kuivahtaneita neva- ja rämemuuttumia sekä turvekangas- muuttumia. Heposuo on laajalti menettänyt luonnontilan. Asemakaavan alueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelulain (1096/96) 42 §:n koko

maassa rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, ei 46 §:n uhanalaisten lajien havaintopaikkoja, ei 47 §:n erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja eikä luontodirektiivin (92/43/EY) liitteiden IV a eläinlajien ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja Hertta-rekisterin eliöt-osion mukaan (24.10.2019 SYKE).

Jatkotoimet

ELY-keskus esittää, että kaavaehdotusta valmistellaan ottaen huomioon edellä mainitut seikat.

Lausunnon laatimiseen ovat osallistuneet ylitarkastaja Pekka Herva, hydrogeologi Anne Lindholm ja ympäristötarkastaja Arto Kokkonen ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueelta.

Alueidenkäyttöyksikön päällikkö

Kaija Pekkala

Ylitarkastaja

Leena Ruokanen

Tiedoksi

Herva, Lindholm, Kokkonen, Uusipulkamo

Liite 5. Vireille ja valmisteluvaiheen vuorovaikutuslomake

Vireilletulo nähtävillä 15.10.-29.10.2018	Vastine
Lausunto kirjattu 17.10.2018 Lapin ELY –keskus Lapin ELY-keskukseen on tullut tiedoksi otsikon mukaisen kaavoituksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (5.10.2018). Lapin ELY-keskus pyytää kaupunkia kiinnittämään kaavoituksessa erityistä huomiota Mäntyvaaran suljetun kaatopaikan sijaintiin ja sen vaikutusalueeseen ottaen erityisesti huomioon asemakaavalta edellytetty terveellisyys ja viihtyisyys. Alueella on lisäksi pohjavesien ja Myllyojan tarkailu. Uuden asuntoalueen sijoittamisen mahdollisuus yleiskaavan V-, VU- ja MU -alueille edellyttää yleiskaavan ilmeistä vanhentuneisuutta, mikä tulee osoittaa selvityksin ottaen huomioon etenkin yleiskaavan kokonaisuus ja yleiskaavan sisältövaatimukset. ELY-keskus pitää tarpeellisena mahdollisuutta tutustua myös kaavan valmisteluaineistoon ja kehottaa kaupunkia pyytämään siitä lausunnon ELY-keskukselta. Lausunnon laatimiseen on osallistunut ylitarkastaja Tiina Kämäräinen (ympäristönsuojelu). Alueidenkäyttöyksikön päällikkö Ylitarkastaja  Kajja Pekkala  Leena Ruokanen	Suljettu Mäntyvaaran alueen kaatopaikka on huomioitu alueen kaavoituksessa, eikä sen läheisyyteen olla sijoittamassa asuinkäyttöön tontteja. Kaatopaikan osalta on suoritettu tarkastuksia sekä laadittu raportteja joiden osalta on todettu mm. vesiasioiden olevan kunnossa. Valmisteluvaiheessa toimitetaan kaava-aineisto myös ELY –keskukselle.
SPL Rovaniemi ry mielipide 24.10.2018 Näkemyksemme suunniteltuun kaavoitukseen Olemme vuosikausia hoitaneet ja parannelleet kenttää ja sen ympäristöä luottaen siihen, että mäntyvaaran alue on tarkoitettu eläin- ja moottoriurheilulle. Olemme olleet kentän vuokralaisena yli 10 vuotta. Erinäisiä kentän kuntoa ja ylläpitoa vaativia toimia varten, kuten kentän pohjan tasoitus, olemme talkoilleet rahankeruutarkoituksessa. Olemme myös itse usein tehneet talkoovoimin	SPL:n vuokraamille harrastealueille ei kaavoiteta asumista joten aluetta voidaan myös jatkossa käyttää yhdistyksen toimintaan vuokrasopimuksen mukaisin edellytyksin.

nämä kunnostustyöt ja parannustyöt, kuten maan levitys kentälle, lisäruohon kylväminen jne. Rahalliset panostukset ovat yhdistyksellemme olleet sen kokoisia, että talkoomieli on koetuksella, jos nyt menetämme kentän. Kenttä on myös keväisin aurattu lumesta, jotta pääsemme mahdollisimman aikaisin (usein jo lumella) jatkamaan treenejä kentällä huhti-toukokuussa. Mikäli alue tullaan käyttämään kaavoitukseen, vaadimme, että kaupunki osoittaa yhdistyksellemme vastaavan paikan treenaamiseen. Harrastaja joukkomme koostuu sitoutuneista koirankouluttajista, motivoituneista koiraharrastajista ja isosta joukosta aloittelevia koiranomistajia. Kaupungin tulisi tukea ja kannustaa tällaista aktiivista harrastaja ryhmää, eikä häätää aluetta. Mikäli kuitenkin saksapaimenkoiraliiton alajaosto häädetään alueelta, yhdistykselle täytyy osoittaa paikka, jossa treenaaminen on mahdollista. Tällainen paikka ei voi olla pelkkä metsäpalsta, jossa yhdistyksemme jäsenten täytyisi alkaa raivata ja muokata maata. Ihmettellemme myös kovasti sitä, miksi asuinaluetta kaavaillaan näin lähelle moottoriurheilualuetta. Moottoriurheilun äänet kuuluvat selvästi kentällemme lähes jatkuvasti iltaisin sulan maan aikaan. Koirankoulutukselle se on itseasiassa ihan hyvä häiriö, ja koirat samalla tottuvat toimimaan isonkin metelin lomassa. On silti vaikea kuvitella, että joku haluaisi oman kodin näin lähelle tällaista meteliä. Mikäli taas koirankoulutusalue jäisi keskelle asuinaluetta, myös koirankoulutus aiheuttaisi lisämeteliä. Koulutus aiheuttaa haukuntaa (se on monessa lajissa tapa ilmaista asioita, kuten eksyneen henkilön löytäminen) ja toisaalta sekä koetilanteissa että harjoituksissa testataan ja treenataan koirien laukausvarmuutta ampumalla starttipistoolilla. Vaikka oma ympäristö- ja rakennustaitomme ei riitä arvioimaan entisen kaatopaikan läheisyyteen ja suolle rakentamisen riskejä, toivomme, että alan asiantuntijat valottavat myös näitä mahdollisia riskejä julkisuudessa. Kaiken yllämainitun huomioiden, emme näe järkevänä, että kyseinen alue kokonaisuudessaan tai osittain kaavoitetaan asumista varten. Alue tulee säilyttää eläin- ja moottoriurheilukeskuksena sekä kuntourheilua varten. Rovaniemeltä löytyy kyllä kauniita vaaramaisemia, jotka ovat jo luonnostaan parempien palveluiden päässä, kuin mitä Mäntyvaaran-Länsikangas-Heposuo alueet ovat.	
Mielipide Mäntyvaaran moottori ja ravirata-alueen toimijat kirjattu 26.10.2018 Mäntyvaaran toiminta-alueilla olevat toimijat vastustavat suunnitteilla olevan Heposuo aluekaavan täytäntöön panemista. Toiminta-alueella toimintaa löytyy moottoriurheilun (motocross, enduro, moottorikelkkailu, karting, urheiluautoilu) ja hevosurheilun (ravi, ratsastus). Mäntyvaaran toiminta-alueella toimijat toivovat Heposuo alueen jäävän melusuoja-alueeksi ja alue kaavoitettaisiin melusuoja-alueeksi. Lisäksi alueella on virkistyskäyttöön merkittyjä alueita, kuten kelkkareitit ja hiihtoladut. Vuosittain suurimmat tapahtumat kuten tunturiralli ja sprintti -kilpailut, joita alueella on järjestetty, joutuisivat mahdollisesti etsimään uusia tapahtumapaikat, koska kaupunki ole vastaavaa aluetta osoittanut moottoriurheilun uudeksi alueeksi eikä tietojemme mukaan ole sitä suunnitellut. Mikäli Heposuo kaavailtu aluekaava tulee toteutumaan, todennäköisintä on, että moottoriurheilukeskus ei pysty jatkamaan enää toimintaansa Mäntyvaaran moottoriurheilukeskuksessa, koska asutusalue tulee liian lähelle moottoriurheilukeskusta, jolloin meluhaitta on este toiminnan jatkamiselle. Käyttäjät moottoriurheilukeskuksella on useita satoja vuosittain ja vahva junioritoiminta sekä kesäisin että talvisin. Koska kaupunki ei ole suunnitellut tai esittänyt moottoriurheilulle uutta toiminta-aluetta, myös nykyisen moottoriurheilukeskuksessa tapahtuva junioritoiminta tulee väistämättä loppumaan. Toivomme kaupungin ottavan moottoriurheilukeskuksen sekä raviradan meluhaitan erityiseen huomioon.	Alueelle on laadittu meluselvitys joka osalta tuleva asuinalue rajataan siten, että Mäntyvaaran alueen toimijoiden järjestämät tapahtumat eivät vaaranna myöskään tulevaisuudessa, eikä alueella järjestettävät tapahtumat aiheuta myöskään uudelle asuinalueelle häiriötä. Alueella olevaa toimintaa säätelee myös muut asiat esim. ympäristöluvut joiden osalta toimintaa voidaan jatkaa, kun luvat ovat voimassa.

Mielipide Mäntyvaaran moottoriurheilun alueen aktiivinen käyttäjä 29.10.2018

Kirjoitan tämä palautteen Mäntyvaaran moottoriurheilun alueen aktiivisena käyttäjänä, vajaan 40-vuoden ajalta.

Mäntyvaaran moottoriurheilun alue on vuosien varrella toiminut erittäin hyvin tehtävässään palveleva moottoriurheilun harrastajia. Etuja on monia, mm sopivan lyhyt matka kaupungista, joka mahdollistaa erilaisten moottoriurheiluseuratoimintojen tehokkaan toteutumisen alueella, sekä yksittäisten harrastajien harrastuksen toteutumisen toimintaan varsinaisesti suunnitellulla alueella, eikä jossain muualla.

Nyt suunnitelmat siitä, että asuinalueet asutuskäytön myötä tulisivat lähemmäs, aiheuttaa suuren riskin siitä, että moottoriurheilun alue joudutaan siirtämään jonnekin kauemmas keskustasta, kuten on käynyt Suomessa useissa eri tapauksissa. Näissä tapauksissa kukoistava seuratoiminta on näivettyä ja harrastajamäärät ovat laskeneet, etenkin aloittelevien harrastajien keskuudessa. Tämä on myös aiheuttanut sen, että harrastajat ovat siirtyneet heille lähellä oleville satunnaisille alueille, ja näin toiminta on pirstaloitunut ja ei järjestäytynyttä.

Saavutuksia ja etuja mitä voi laskea Mäntyvaaran moottoriurheilun alueen eduksi:

- Mäntyvaaran moottoriurheilun alue on toimivut ratkaisevassa roolissa moottorikelkkailun, snowcrossin, motocrossin, enduron, rallin ja kartin harjoittelun alueena, ehkä jopa satojen MM, EM, PM, SM titeleiden saavuttamiseen tähtäävässä harjoittelussa, noin viidenkymmenen vuoden ajalla. Näitä titeileitä on myös konkreettisesti saavutettu, hedelmällisen ja tehokkaan harjoittelun mahdollistavan alueen myötä.

- Alueen läheisyys mahdollistaa sen, että aloittelevilla harrastajilla on helppo saapua paikalle harrastamaan eri moottoriurheilulajeja, etenkin junioriharrastajien keskuudessa. Tämä läheisyys edistää ja tukee harrastusta.

- Alueella toimivat moottoriurheiluseurat ovat menestyksekkästi toimineet junioritasolla, ja näin osaltaan tarjonneet nuorisolle yhden mielekkään kanavan harrastaa turvallisessa ja helposti saavutettavassa ympäristössä.

- Näistä harrastajista on aikojen saatossa löytynyt ja mahdollista löytä myös tulevaisuudessa osaajia Rovaniemen merkittävimmälle yksityisen sektorin työllistäjälle, BRP moottorikelkkatehtaalille. Näitä osaajia muodostuu nyky-yhteiskunnassa näinä aikoina luontaisesti vähemmän, perinteisen "mopokulttuurin" vähenemistä.

- Moottorikelkkailu on yksi luonteva harrastus pohjoisilla alueilla, ja siksi tällaisen moottoriurheilun alueen toimivuus ja helppo saavutettavuus on harrastajille tärkeää.

Mikäli alue halutaan kaavoittaa, tulisi harkita alueen kaavoittamista muuhun kuin asuinkäyttöön.

Mielipide Länsikankaan asukas 29.10.2018

Heposuo-alueelle ei tulisi kaavoittaa tontteja koska tontit vaikuttavat huonontavasti ulkoilualueisiin, jotka käytännössä poistuvat alueelta kokonaan mikäli tontit tulevat. Jäljelle jäävä alue ympäröivä metsä on niin märkää sulanmaan aikaan ettei siellä ole mahdollista ulkoilla. Talvella ei ole reittejä mitä pitkin turvallisesti voisi kulkea.

Talvella alueella on jo nykyisin huomioitu käytännössä vain hiihtäjien ulkoilutarpeet latuja ylläpitäen, mihin esim koirien kanssa liikkuvat ihmiset menevät ulkoilemaan jotta pääsevät luontoon?? Rovaniemellä on muutoinkin rajalliset ulkoilumahdollisuudet koirien kanssa niin säilyttäisitte edes tämän alueen. Lisäksi suunnitellun alueen viereen jää moottoriurheilun harrastus alue sekä hevosurheilun alueet, milloin niille tulee lähtöpässit alueelta uusien kaavoitusten myötä?

Alue on suoaluetta, lienee aika kallista rakentaa kun tälle hieman kuivemmalle maallekin sai pohjatyt tehdä huolella.

Alueen rauhallisuus kärsii, jatkuva kaavoittaminen ja teiden rakentaminen huonontaa alueen viihtyvyyttä ja rauhallisuutta mitä etenkin lapsiperheet alueella arvostavat. Rovaniemellä on muitakin alueita joihin kyseiset tontit voidaan kaavoittaa ilman että tämän kyseisen alueen viimeisetkin ulkoilu alueet viedään. Luonto kärsii, alueelle on tehty jo ihan riittävästi tontteja ja teitä viime vuosina, rajansa kaikella!

Lisäksi alueella on riesana jo nyt jatkuva viemäreiden haju, lukuisista yhteydenotoista huolimatta ne eivät ole saaneet ongelmia korjattua. En halua edes ajatella kuinka pahaksi tuo hajuhaitta tulee kun viemärinteitä jatketaan ja jatketaan...

Säilyttäkää mäntyvaara-länsikangas-heposuo alue tammöisenään, ihmiset oikeasti arvostavat alueen ulkoilureittejä ja viihtyvyyttä.

Alueen kaavoituksessa on huomioitu, että alueen kunto- ja latu- sekä moottorikelkkaurat säilyvät toiminnan osalta myös jatkossa. Alueelle on laadittu myös kattava pohjatutkimusaineisto jonka osalta rakennettavuus on todettu.

Lausunto Napapiirin Energia ja Vesi 2.4.2019

Toteaa lausunnossaan, että maaperäluotausten osalta ei ole tullut esille mitään minkä vuoksi kaavoitusta ei voisi viedä eteenpäin. Alueen vesihuolto saadaan liitettyä olemassa oleviin runkoihin. Hulevesiviemärinti saadaan myös tehtyä.

Valmisteluvaihe nähtävillä 17.10.-30.10.2019	Vastine
Lausunto kirjattu 30.10.2019 Lapin ELY –keskus Kaavan valmisteluaineisto Kaupunki on toimittanut lausuntopyynnön mukana kaavan valmisteluaineistona kaavasielostusluonnoksen ja kaavaluonnoksen. Kaavasielostusluonnos sisältää vireille tulosta kuulemisen yhteydessä annetut mielipiteet ja lausunnon. Kaavasielostuksessa viitataan erilaisiin selvityksiin, jotka eivät ole sisältyneet valmisteluaineistoon. Lapin ELY-keskus muistuttaa, että mielipiteiden esittämismahdollisuus kaavan valmisteluaineistosta on tarkoitettu antamaan osallisille mahdollisuus tutustua tulevan kaavaehdotuksen perusteena oleviin selvityksiin ja mahdollisiin vaihtoehtoihin. Mikäli esimerkiksi erilliselvikset eivät ole osana valmisteluaineistoa, osalliset eivät voi perustaa mielipiteitään samaan aineistoon, millä kaavan laatija on laatinut luonnoksia kaavasta ja mihin kaavan laatija tullee perustamaan kaavaehdotuksen. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 18 §:n mukaan ELY-keskuksen on erityisesti valvottava, että kaavoituksessa, rakentamisessa ja muussa alueiden käytössä otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, muut alueiden käyttöä ja rakentamista koskevat tavoitteet sekä kaavoitusasioiden ja rakennustoimen hoitoa koskevat säännökset siten kuin MRL:ssä säädetään. Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on annettu 14.12.2017. Kaavasielostusluonnoksessa on viittaus aiempiin tavoitteisiin. ELY-keskuksen käsityksen mukaan kyseessä ei ole aluerakenteeseen (maakunnan asia) vaikuttava asemakaava. VATEja voisi puheena olevassa asemakaavassa tarkastella palveluiden ja vapaa-alueiden saavuttamisen sekä ympäristöhaittojen näkökulmasta. Yleiskaavan ohjausvaikutus MRL 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Rovaniemen yleiskaava 2015:ssa alue on osoitettu pääosin virkistysalueeksi (V) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi	Selvitykset on referoitu selostuksen osaksi. Ne voidaan myös asettaa esille kaavaaineiston nähtävilläpidon yhteydessä. Huomioidaan valtakunnalliset aluidenkäyttötavoitteet lausunnon mukaisesti. Tuodaan esille kaavasielostuksessa tarkemmin Rovaniemen yleiskaava 2015 ja miltä osin se ei vastaa nykyisen yhdistyneen kunnan tarpeita.

(VU) ja maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Yleiskaavassa alueelle on osoitettu myös muuta alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelussa huomioon otettavaa, kuten erilaisia reitistöjä, pohjavesialue ja ympäristöhäiriöitä. Kaavaselvostuksessa voimassa olevaa yleiskaavaa ei tuoda riittävästi esille. Kaavaselvostuksessa todetaan, että asemakaavan laatiminen ei ole voimassa olevan oikeusvaikutteisen Rovaniemen yleiskaavan 2015 mukainen. Maankäyttö- ja rakennuslain 42.4 §:n mukaan asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia yleiskaavan olematta ohjeena perustellusta syystä, jos yleiskaava on vanhentunut. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon mitä säädetään yleiskaavan 39 §:ssä sisältövaatimuksista. ELY-keskus edellyttää, että kaavaselvostuksessa esitetään millä osin yleiskaavassa osoitettu alueidenkäyttö on vanhentunut. Yleiskaavan vanhentuneisuuden perusteiksi tulee esittää Rovaniemen viher- ja liikennejärjestelmäsuunnitteluun pohjautuvia selvityksiä sekä muita selvityksiä, jotta muodostuu yleiskaavallinen kokonaiskuva asemakaavoituksen pohjaksi.	
Selostus- ja kaavaluonnos	
<i>Koulu</i> Alueelle on katsottu tarpeelliseksi osoittaa yleisten rakennusten korttelialue (Y) mahdollista koulun rakentamista varten. Kaavan valmisteluaineistossa ei ole esitetty selvitystä Rovaniemen nykyisistä tai suunnitelluista kouluista ja tietoja tai arvioita oppilasmääristä. ELY-keskus katsoo maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti esittää tämänkin kaavaratkaisun perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. Koululle tarkoitettu rakennuspaikka sijaitsee suolla. Tietoja suon sopivuudesta rakentamispäikäksi ei esitetä. Kaavassa ei ole otettu huomioon eikä esitetty millä reunaehdoilla suolle voisi rakentaa koulun, joka täyttää asemakaavalta edellytetyt terveellisyysvaatimukset.	Kaavaan osoitettu yleisten rakennusten korttelialue on alustava varaus, mikäli kaupunki päättää sijoittamaan uuden koulun Länsikankaan uudelle kaava-alueelle. Asiasta laaditaan vuonna 2020 erilaisia selvityksiä.
<i>Pohjavedet</i> Mäntyvaaran pohjavesialueen vuodenvaihteessa valmistuva suojelu- suunnitelma tulee ottaa huomioon kaavaehdotuksessa. Asemakaava-alueelle ulottuva pohjavesialue tulee osoittaa asemakaavassa asianmukaisella merkinnällä ja tarvittavilla määräyksillä. Kaavaselvostuksen sivulla 9 on rajausta pohjavesialueesta ja valuma-alueesta. ELY-keskus toteaa, että sisempi rajausta pohjaveden varsinainen muodostumisalue ja ulommainen rajausta on koko pohjavesialueen rajausta. Pohjavesialue tulee merkitä kaavaehdotukseen ulomman rajan mukaisesti. Tässäkään asiassa yleiskaava ei ole vanhentunut. Reitistöjen suunnittelussa tulee turvata pohjavesien tarkkailupaikkojen (pohjavesiputkien) sijaintipaikat.	Mikäli koulu sijoitetaan jonkin muualle, voidaan yleisten rakennusten käyttötarkoitus joko varata tulevaisuuden tarpeisiin tai muuttaa myöhemmin johonkin muuhun tarpeeseen.
<i>Ympäristöhäiriö</i> Asemakaavoitettava alue sijoittuu läheisen moottoriradan melualueelle. Kaavan valmisteluaineisto ei sisällä meluselvitystä. Kaavaselvostusluonnoksen mukaan ympäristömeluselvitys osoittaa, että suojaetäisyys asuinrakennuksille tulee olla maksimiammatason kannalta noin 550 – 600 metriä karting- ja motocrossradoista. Kaavaselvostuksesta ei käy ilmi ratojen etäisyys lähimmistä asuinrakennuksista. Lisäksi ELY-keskus huomauttaa, että kaavaselvostusluonnoksessa esitetyt melun leviämiskartat	Valmistuva pohjavesialueen suojelu- suunnitelma huomioidaan kaavassa, kun se valmistuu ja on käytettävissä. Pohjavesialue määritellään asemakaavaan ulomman rajan mukaisesti. Kaavaan lisätään meluselvityksen mukainen suojaustarve sekä muut lausunnossa esitetyt seikat selvostuksessa.

perustuvat meluvallin olemassa oloon. Kaavaluonnoksessa ei ole edellytetty meluvallia meluntorjuntakeinona. Kaavaselostuksen mukaan suurin yksittäinen häiriötekijä aiheutuu tulevan liikenteen osalta. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi mitä liikennettä tarkoitetaan tai miten esimerkiksi läheisen Isoaavantie/Heposuontien läpikulkuliikenne on otettu huomioon rakennuspaikkojen sijoittelussa ja melulta suojautumiseksi. Epäselväksi jää myös millaista lupakäsittelyä ongelmien huomioimiseksi ja minimoimiseksi on ajateltu. Heposuontien läheisyys ja luonne eri kaupunginosien välisenä vilkkaana liikenneyhteytenä ja mahdollisena kaupungin ohitustienä lisää läpikulkuliikenteen melua tien läheisyyteen suunnitelluissa AO-kortteleissa. ELY-keskus muistuttaa, että asemakaava on laadittava siten, että sen toteuttaminen luo edellytykset sekä terveelliselle että viihtyisälle elinympäristölle. <i>Ulkoilu ja virkistyskäyttö</i> Kaava-alueen talousmetsä on varttunutta kasvatusmetsää, jonka säilyminen alueella hoidettuna metsänä on tärkeää myös koko kaava-alueen vetovoimalle. Ulkoilureitin varrella metsät ovat merkittäviä ulkoilureitin maisemassa viihtyisyyden ja terveysvaikutusten muodostajana (ekologiset ja virkistyspalvelut). Yleiskaavan (2002) virkistysalueet (V, VU) ovat metsinä ulkoilun näkökulmasta tärkeimmät. Asemakaavan olemassa oleva ulkoilureitti Rakkatie/ Sienipolku – Karirakka – Mäntyvaara – Mellalampi – Sinettäjärvi – Pohtimolampi kulkee asemakaava-alueen kautta noin 1,6 km matkan talousmetsissä ja 150 m matkan rämeellä. Ulkoilureitti -kaavamerkintä puuttuu ja reittiä ei ole osoitettu ulkoilureitti -merkinnällä asemakaavan lähivirkistysalueelle (VL) ja suojaviheralueelle (EV). Pohjakartassa on kuitenkin näkyvissä ulkoilureitin linjaus. ELY-keskus pitää tärkeänä, että ulkoilureitti osoitetaan asianmukaisesti kaavassa. Asiakirjoissa ei mainita, että ulkoilureitille olisi vahvistettu ulkoilureittisuunnitelma (Lapin lääninhallitus, nykyisin ELY-keskus) ja tehty maanmittauslaitoksen toimesta reittitoimitus. Ulkoilulain 13 § mukaan asemakaavaan otettu ulkoilureitti voidaan tehdä kaavapäätöksellä. Kaavaselostuksessa esitetään reitin perustamisen kannalta tarpeelliset tiedot. Tällöin ulkoilureitille ei ole tarpeen erikseen laatia ulkoilureittisuunnitelmaa ja hakea suunnitelman vahvistamista ELY-keskukselta. Alueella sijaitsee lähialueen asukkaiden käyttämiä talvi- ja sulanmaan kävelypolkuja. Kaava-alueen ulkopuolelle Heposuontien taakse noin 120 m etäisyydelle koilliseen sijoittuu Korkalovaaran luontopolku ja laavupaikka, joiden saavutettavuus ko. asemakaavan alueelta on hyvä. Asemakaavan tavoitteena tulisi olla alueidenkäytön suunnittelu viheralueiden osalta siten, että olemassa olevat ulkoilureitit turvataan ulkoilureitti -kaavamerkinnällä lähivirkistysalueella ja suojaviheralueella. Alueella on käytössä olevaa moottorikelkkauraa noin 2300 m pituudelta. Kelkkauria ei ole esitetty lainkaan. Yleiskaava edellyttää moottorikelkkaurien järjestämisen suunnittelua alueella. Asemakaavaehdotuksessa kelkkaurien merkintä tai niiden poistaminen kaava-alueelta tulee osoittaa kartalla ja kaavaselostuksessa asianmukaisesti. Ennen asemakaavan hyväksymistä laajemmat kelkkareitti- ja ulkoilureittiyhteydet myös lähialueen polut tulee suunnitella ja esittää kaavaselostuksen liitekartalla.	Lisätään kaavaan ulkoilureittimerkinnot.
--	---

	Kelkkaurat eivät voi jäädä uuden kaava-alueen asuinkortteleiden lähelle. Asuinviihtyvyyden ja myös rauhallisen ulkoilu ympäristön turvaamisen perusteella etäisyyden tulisi olla vähintään 100 m erillispientalojen kortteleista. Moottoriurheilun alueen taustamelun lisäksi asuinrakennusten lähi-alueelle ei tulisi kaavoittaa meluvaikutuksia lisääviä toimintoja. Liikerakennusten korttelialueelle (KL) osoitetulta polttoaineen jakeluasemalta (p-5) alueelta voidaan lähteä Heposuontien suuntaisesti kulkevaa kelkkauraa ajaen laajemmalle moottorikelkkailureitille. Moottorikelkkailun lähtöalue on asumiseen kohdistuvien ympäristövaikutusten osalta ja Heposuontien välissä ahtaassa paikassa, jota tulisi jatkosuunnittelussa vielä tarkastella. Kelkkaurien poistaminen ja uusien vähemmän ulkoilua ja asumista häiritsevien reittiyhteyksien suunnittelu laajemmalla alueella on tarpeen tehdä ko. asemakaavoituksen yhteydessä. Asemakaavassa Heposuo on osoitettu täytettäväksi alueeksi ainakin viidellä metrillä. Täyttöalueen raja ei ilmene valmisteluaineistosta eikä täytön vaikutuksia esimerkiksi lähimaisemalle tai lähivirkistykseksi ole arvioitu. Asemakaavaluonnoksessa alueelle on säilytetty laaja lähivirkistysalue. ELY-keskus katsoo, että se toteuttaa yleiskaavan virkistysalueen tavoitetta. Sitä vastoin yleiskaavassa osoitettuja ja nykyisin alueella olevia virkistyskäytön reittejä ei ole osoitettu asemakaavassa. ELY-keskus toteaa, että tiiviin asuinrakentamisen reuna-alueiden lähivirkistysalueet ovat kuluherkkiä niille kohdistuvan käyttöpaineen vuoksi ja alueet palvelevat erilaisia käyttäjäryhmiä ja eri vuodenaikoina. Kaavaehdotuksessa tulee osoittaa myös reitistöjä.	Huomioidaan kelkkaurat ja niiden etäisyys asumiseen tarkoitetuilla alueilla.
Hulevesien hallinta	Maankäyttö- ja rakennuslaki sisältää hulevesiä koskevat erityiset säännökset (luku 13 a). MRL:n 103 i §:n mukaan kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. Asemakaavamääräyksissä tulee huomioida hulevesien johtaminen ja arvioida vaikutukset. Asemakaavaluonnoksen mukaan Kiveliöntien jatkeena oleva katu halkaisee pienen ojitamattoman suoalueen ja erillispientalojen korttelista AO 8245 ¾ osaa sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue AR-2 8249 sijoittuu ojitamattomalle suoalueelle. Heposuon etelä- ja pohjoisosassa maisemoidun kaatopaikan vesien syvät valtaajat (Myllyojan latvat) ovat kuivattaneet suot räme- ja nevuuttimiksi sekä turvekankaiksi. Alueella ei ole luonnontilaisen kaltaista suo- luontoa kuin edellä mainittu pieni suo, joka jää kadun ja asuinrakennusten alle ja tulee kuivumaan. Pienilläkin luonnontilaisilla soilla on merkitystä ulkoilun lähimaisemassa ja luontaisen pintavalunnan tasaajina. Asuinalueiden ja katuvarsien hulevesien johtaminen ojilla suonreunaan turmelee suoympäristöä ja ulkoilun lähimaisemaa. Hulevesien johtamista tulee vielä suunnitella luontoa säästävällä tavalla.	Täyttöalueen rajaa tarkennetaan yhdyskuntatekniikan esityksen mukaisesti niin, että se sijoittuu enemmän alueen länsiosaan lähelle entistä käytöstä poistettua kaatopaikkaa.
Luonto	Alueen soita on voimakkaasti ojitettu, alueella on syviä valtaajia. Suot ovat lähinnä kuivahtaneita neva- ja rämemuuttumia sekä turvekangasmuuttumia. Heposuo on laajalti menettänyt luonnontilan. Asemakaavan alueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelulain (1096/96) 42 §:n koko	Alueen hulevedet huomioidaan kaavamääräyksellä asuinkortteleiden osalta sekä katurakentamisen osalta vesirakentamisen vastuualuetahon kautta.
Jatkotoimet	maassa rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, ei 46 §:n uhanalaisten lajien havaintopaikkoja, ei 47 §:n erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja eikä luontodirektiivin (92/43/EY) liitteiden IV a eläinlajien ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja Herta-rekisterin eliöt-osion mukaan (24.10.2019 SYKE). ELY-keskus esittää, että kaavaehdotusta valmistellaan ottaen huomioon edellä mainitut seikat. Lausunnon laatimiseen ovat osallistuneet ylitarkastaja Pekka Herva, hydrogeologi Anne Lindholm ja ympäristötarkastaja Arto Kokkonen ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualueelta.	

Mielipide Suomen Moottoriliitto ry 29.10.2019 Suomen Moottoriliitto ry (SML) on valtionapua saava moottoripyörä-, moottorikelkka- ja ATV -urheilun lajiliitto ja Olympiakomitean jäsen. Suomen Moottoriliiton toiminta käsittää lähes 20 eri moottoriurheilulajia, joihin kuuluu useita eri rata-, reitti- ja nopeuslajeja. Jäsenkerhoja on yhteensä 203 ja jäseniä kerhoissa on kaikkiaan noin 24 000. SML on maailmanlaajuisen Fédération Internationale de Motocyclismen (FIM) jäsen ja kuuluu FIM Europeen, joka toimii FIM:n alaisena Euroopan lajiliittona. SML edustaa Suomessa FIM:n ja FIM Europen:n kansallista toimijaa, jonka sääntöjen mukaan järjestetään kaikki SML:n alainen moottoripyörä-, moottorikelkka- ja ATV -urheilun kilpailu- ja harrastustoiminta. Moottoriurheilun suorituspaikat ja kaavoitus Moottoriurheilun suorituspaikkojen suuri haaste on sopivan rata-alueen löytäminen, jonka sijainti on melun näkökulmasta mahdollisimman hyvä moottoriurheilulle ja ympäröivälle asutukselle. Rata-alueille on haettava ympäristölupa Ympäristönsuojelulain mukaisesti ja melun leviäminen on huomioitava huolellisesti toiminnasta aiheutuvan haitan minimoimiseksi. Moottoriurheilu poikkeaa valtalajeista usein siten, että liikuntapaikkarakentaminen ja liikuntapaikan ylläpito hoidetaan osaksi tai kokonaan toimintaa harjoittavien yhdistyksen oman jäsenistön toimesta talkootyönä. Kaavoitus on merkittävä radan toiminnan perusta. Rata-alueen ympäristön kaavoituksen on tärkeää tukea pitkäjänteistä rata-alueen kehitystyötä, jotta pääosin vapaaehtoisvoimin toimivien yleishyödyllisten yhteisöjen on järkevää kohdistaa varoja alueen kehittämiseen ja tarvittavien tilojen rakentamiseen. Lainsäädännön puutteet moottoriurheilun suorituspaikkojen näkökulmasta Asuinalueiden levittäytessä rata-alueiden läheisyyteen, antaa Suomen puutteellinen lainsäädäntö asukkaalle mahdollisuuden valita toiminnasta, vaikka radan toiminta ja luonne ovat olleet tiedossa ennen alueelle siirtymistä. Moottoriradan siirtäminen uuteen osoitettuun paikkaan on kallis ja suuritöinen prosessi, joka pitää sisällään uuden alueen muokkaamisen ja tarvittavien rakennusten, pesupaikkojen, parkkipaikkojen, jätteen huollon sekä muiden tarvittavien rakenteiden rakentamisen. Summat nousevat liikuntapaikkarakentamisen näkökulmasta huomattaviksi ja käytännössä pientenkin hankkeiden osalta saatetaan puhua usean sadantuhannen euron panostuksista. Siirto vaatii siis myös kaupungilta tai kunnalta merkittäviä taloudellisia liikuntapaikkarakentamisen panostuksia, jotta harrastajien liikuntamahdollisuudet säilyvät riittävinä. Siirtämisen sijaan aiemmat hankkeet ovat osoittaneet, että hyvän, valmiiksi rakennetun alueen jatkokehittämällä ja suunnittelulla päästään parhaaseen lopputulokseen niin harrastajien kuin myös kaupungin näkökulmasta.	Alueelle on laadittu selvitys melun osalta ja sen tavoitteena on mahdollistaa se, että vielä nykyisellään olevat toiminnot ja alueen itäosaan suunniteltu asuinalue voidaan yhteen sovittaa. Mahdollista melua torjutaan lisäksi melusuojuuksilla alueen länsiosassa sekä kaavassa osoitetuilla määräyksillä.
Mielipide Rovaniemen Autourheilijat ry 30.10.2019 Esitetyssä muodossa kaava tulee aiheuttamaan tarpeetonta erimielisyyttä, alueelle muuttavien asukkaiden ja alueella nyt toimivien moottoriurheiluharrastajien kesken. Jos tarpeelliseksi havaittua meluvallia ei kustannussyistä voida rakentaa, kuten asemakaavaluonnoksen selostuksessa mainitaan. Tulisi miettiä kustannusten leikkausta, hyödyntämällä infran rakentamisen aikana liikuteltavia isoja maamassoja. Rakennetaan poistettavista maista valli muutaman sadan metrin päähän alueesta ja viimeistellään pinnat istutuksin. Kustannusten lasku on huomattava, kun ei tarvitse maita viedä kovin kauas eikä tuoda uutta maa-ainesta valliin. Myös meluntorjunta Mäntyvaaran alueella tulisi tutkia. Alueelle on aiemmin mietitty meluvallien rakentamista ja samoja valleja voitaisiin käyttää katsomorakenteina. Tämä vaihtoehto edellyttäisi alueella olevien epätasaisten alueiden täyttöä jolloin niiden käyttö kilpailujen aikana parkki- huoltoalueena olisi mahdollista. Ilman meluvallia kaupunki joutuu jossain vaiheessa osoittamaan uuden paikan moottoriurheilualueeksi. Lentomelualue napapiirillä voisi tässä tapauksessa tulla kysymykseen. Toki kustannuksia aiheutuu tällaisista toimenpiteistä huomattavan paljon.	Alueelle kaavan myötä toteutetaan selvityksessä oleva melusuojaus. Muilta kaava-alueen ulkopuolisilta osilta erilaiset toimintojen järjestelyt tulee hoitaa kaupungin rakennusvalvonnan kanssa.

Liite 6. ELY -keskuksen lausunto ehdotusvaiheessa



LAUSUNTO

LAPELY/3819/2018

3.4.2020

Rovaniemen kaupunki
kirjaamo
PL 8216
96101 ROVANIEMI

Lausuntopyyntö 13.3.2020

Asemakaavaehdotus, Mäntyvaara-Heposuo, Rovaniemi

Lapin ELY-keskus toteaa, että lausuntoa pyydetään kaavaselostuksesta ja kaavakarttaehdotuksesta. Lapin ELY-keskuksen käytössä ei ole valmisteluaineistolausunnosta huolimatta kaavan laatimisessa käytettyjä selvityksiä kokonaisuudessaan.

Kaavan nimi

Lapin ELY-keskus pyytää kiinnittämään huomiota kaavakartalla esitettävän kaavan nimeen. Kaavaselostuksen mukaan kaavan nimi on 'Mäntyvaara – Heposuo alueen asemakaava' ja kaavakartan mukaan 'Mäntyvaara – Heposuo asemakaavan laatiminen'. Nimen tulee osoittaa ELY-keskuksen käsityksen mukaan lopputulosta eikä prosessia.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavaehdotus ei ole yleiskaavan mukainen. ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksen perusteella ei muodostu käsitystä yleiskaavan vanhentuneisuudesta sisällöllisesti. Esimerkiksi koulun sijoittamista perustellaan 'Nyt suunnittelun kohteena oleva alue on todettu olevan uuden koulun sijainnille optimaalinen.' Lapin ELY-keskus toteaa, että 'toteamisen' tulee perustua johonkin selvitykseen, joka tulee olla kaavan aineistoa ja olla osallisten saatavilla. Yleiskaavan vanhentuneisuuteen perustuvan yleiskaavasta poikkeavan asemakaavan on sopeuduttava yleiskaavan kokonaisuuteen ja ratkaisua tulee perustella yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymisellä.

Asemakaavaselostuksesta ei tosiasiallisesti saa selvää, millainen liikennejärjestelmä kaava-alueella ja vaikutusalueelle on.

Pohjavedet

Kaavaehdotukseen on lisätty Mäntyvaaran (1269801) 1-luokan pohjavesialueen rajausta, kuten Lapin ELY-keskus on kaavan valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa (30.10.2019) esittänyt. Lisäksi kaavaselostuksessa todetaan, että Mäntyvaaran pohjavesialueelle valmistunut pohjaveden suojelusuunnitelma huomioidaan kaavatyössä.

Tarkennuksena kuitenkin vielä kaavaselostuksessa pohjavesialueen rajauksesta käytettyihin termeihin: Kaavaselostuksessa (s. 10 ja 29) pohjavesialueen ulkorajauksesta käytetään termiä pohjavesialueen valuma-alue ja sisemmästä rajasta nimeä pohjavesialueen raja. Kaavaselostuksessa todetaan mm. että "Kaavaan on osoitettu Mäntyvaaran pohjavesialueen valuma-alueen raja. Varsinainen pohjavesialue ei sijoitu kaava-alueelle vaan jää sen eteläpuolelle." Lapin ELY-keskus muistuttaa, että pohjavesialueen rajausta koostuu kahdesta rajauksesta, josta ulompi on nimeltään pohjavesialueen raja. Tällä

LAPIN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS
Kutsunumero 0295 037 000
www.ely-keskus.fi/lappi

PL 8060
96101 Rovaniemi

Valtakatu 28
94100 Kemi



alueella katsotaan olevan vaikutusta koko pohjavesimuodostumaan. Sisempi rajausta osoittaa pohjaveden varsinaista muodostumisaluetta. Pohjavesialuetta ja sille sijoittuvia toimintoja tarkasteltaessa käytetään aina ulointa rajaa, eli pohjavesialueen rajaa. Täten ei voida todeta, että pohjavesialue ei ulotu kaava-alueelle, sillä VL- ja EV-alueille sijoittuva rajausta on pohjavesialuetta sekin.

Rakentamiskelpoisuus Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava tulee laatia siten, että luodaan edellytykset terveelliselle elinympäristölle. Alueella esiintyy soita, koska vedet eivät virtaa puroina eikä kosteus imeydy maaperään. Maaperään jää kosteutta, joka on ilmeinen riski kosteus- ja homeongelmille rakennuksissa.

ELY-keskus toteaa, että asemakaavassa tulee ratkaista rakennuspaikan sopivuus. Kaavaselostuksen mukaan alueella on tehty maaperäselvityksiä. Tuloksia ei esitetä kokonaisuudessaan. Yleisten rakennusten korttelialueen osalta selvityksessä todettua ja kaavaselostuksessa esiintunutta ei ole otettu huomioon rakennusalan osoittamisella tai kaavamääräyksellä. Asemakaavaehdotus ei sisällä määräyksiä tonttikohtaisista pohjatutkimusvaatimuksista. Asemakaavaehdotuksen perusteella rakennuspaikoille ei tarvita mitään erityistoimenpiteitä rakennuspaikkojen sopivuuden varmistamiseksi. Lapin ELY-keskus katsoo, että asemakaavaa ei ole laadittu niin, että rakennuspaikkojen sopivuus olisi ratkaistu siten, että tarveellisen elinympäristön sisältövaatimus täyttyy.

Virkistyskäyttöalueen käyttömahdollisuudet

Moottorikelkkareittejä/uria on kaavaehdotuksen virkistysalueella joka puolella varmistamassa kelkkailun mahdollisuuksia asutuksen ympärillä. Reiteistä/urista ei ole kaavamerkinnän selitystä eikä reitistöstä ole olemassa mitään selvityksiä ja perusteita. On epäselvää, aikooko kaupunki perustaa asemakaavalla virallisia moottorikelkkareittejä.

Asemakaavan virkistysalueen tulisi tukea lähiluonnossa viihtymistä. ELY-keskus toteaa, että kaavaselostuksessa ei tuoda esiin, että puustoiset kivennäismaat ja puustoiset suot rakennetaan tehokkaasti pientalokorttelialueiksi (66 pientalorakennusta, KL- ja Y-korttelit) ja Oinaanrannan tien rakentaminen tuhoaa avosuon luonnon vetovoiman. ELY-keskus toteaa, että luonnonympäristöön kohdistuvia vaikutuksia ei ole arvioitu riittävällä tavalla.

Lausunnon laatimiseen ovat osallistuneet ylitarkastaja Pekka Herva ja hydrogeologi Anne Lindholm sekä ympäristötarkastaja Arto Kokkonen ja ylitarkastaja Jukka Alatero ympäristö- ja luonnonvarat- vastuualueelta.

Lausunnon hyväksyminen Tämä lausunto on sähköisesti allekirjoitettu. Lausunnon on esitellyt ylitarkastaja Leena Ruokanen ja ratkaissut alueidenkäyttöyksikön päällikön sijainen ylitarkastaja Hannu Raasakka. Sähköinen allekirjoitus on asiakirjan lopussa.

Liite 7. Ehdotusvaiheen vuorovaikutuslomake, täydennetty kaupunginhallituksen 1.6.2020 § 231 päätöksen mukaisesti

Vuorovaikutuslomake, ehdotusvaihe nähtävillä 18.3.-16.4.2020. Täydennetty kaupunginhallituksen 1.6.-20 päätöksen mukaisesti.	Vastine
Lausunto kirjattu 3.4.2020 Lapin ELY –keskus Asemakaavaehdotus, Mäntyvaara-Heposuo, Rovaniemi Kaavan nimi Lapin ELY-keskus pyytää kiinnittämään huomiota kaavakartalla esitettävän kaavan nimeen. Kaavaselostuksen mukaan kaavan nimi on 'Mäntyvaara – Heposuo alueen asemakaava' ja kaavakartan mukaan 'Mäntyvaara – Heposuo asemakaavan laatiminen'. Nimen tulee osoittaa ELY-keskuksen käsityksen mukaan lopputulosta eikä prosessia. Yhdyskuntarakenne Asemakaavaehdotus ei ole yleiskaavan mukainen. ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksen perusteella ei muodostu käsitystä yleiskaavan vanhentuneisuudesta sisällöllisesti. Esimerkiksi koulun sijoittamista perustellaan 'Nyt suunnittelun kohteena oleva alue on todettu olevan uuden koulun sijainnille optimaalinen.' Lapin ELY-keskus toteaa, että 'toteamisen' tulee perustua johonkin selvitykseen, joka tulee olla kaavan aineistoa ja olla osallisten saatavilla. Yleiskaavan vanhentuneisuuteen perustuvan yleiskaavasta poikkeavan asemakaavan on sopeuduttava yleiskaavan kokonaisuuteen ja ratkaisua tulee perustella yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymisellä. Pohjavedet Asemakaavaselostuksesta ei tosiasiallisesti saa selvää, millainen liikennejärjestelmä kaava-alueella ja vaikutusalueella on. Kaavaehdotukseen on lisätty Mäntyvaaran (1269801) 1-luokan pohjavesialueen raja, kuten Lapin ELY-keskus on kaavan valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa (30.10.2019) esittänyt. Lisäksi kaavaselostuksessa todetaan, että Mäntyvaaran pohjavesialueelle valmistunut pohjaveden suojeleusuunnitelma huomioidaan kaavatyössä. Tarkennuksena kuitenkin vielä kaavaselostuksessa pohjavesialueen rajauksesta käytettyihin termeihin: Kaavaselostuksessa (s. 10 ja 29) pohjavesialueen ulkorajauksesta käytetään termiä pohjavesialueen valuma-alue ja sisemmästä rajasta nimeä pohjavesialueen raja. Kaavaselostuksessa todetaan mm. että "Kaavaan on osoitettu Mäntyvaaran pohjavesialueen valuma-alueen raja. Varsinainen pohjavesialue ei sijoitu kaava-alueelle vaan jää sen eteläpuolelle." Lapin ELY-keskus muistuttaa, että pohjavesialueen raja koostuu kahdesta rajauksesta, josta ulompi on nimeltään pohjavesialueen raja. Tällä	Kaavaan liittyvät selvityksen ovat olleet palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet -sivuilla kaavatorilla kokonaisuudessaan esillä nähtävilläolon aikana. Kaavaselostuksessa on mainittu tehdyistä selvityksistä ja ne on tuotu selostuksessa esille referoituna. Lausuntopyynnössä sekä saatekirjeissä on tuotu esille, että kaavaan voi tutustua palvelupiste Osviitassa sekä kaupungin internet sivulla kaavatorilla. Kaavan nimi on kaavarekisterissä tarkennettu. Asemakaavaehdotuksessa alueelle on muodostettu Rovaniemen yleiskaavassa 2015 osoitettua uutta virkistysaluetta niin paljon, kuin se vain on ollut mahdollista. Ely:n aiemman lausunnon osalta todetaankin, että se toteuttaa yleiskaavan tavoitteita. Kaavassa uutta virkistysaluetta on perustettu 68,7 ha ja suojaviheraluetta 10,2 ha. Uuden asemakaavoitettavan alueen koko on n. 97,2 ha ja siinä uusien korttelialueiden yhteen laskettu koko on n. 12,7 ha. Katualueita alueella on n. 5,6 ha. Pohjaveden suojeleusuunnitelma on huomioitu kaavassa edellisen lausunnon mukaisesti ja merkitty kaavakarttaan aluerajoina sekä kaavamääräyksellä määräysluettelo. Koska, Rovaniemen yleiskaava 2015 on valmistunut jo ennen kuntien yhteenliittymää, ei siinä ole huomioitu tulevan uuden kunnan maankäytön kehityksen tarpeita

alueella katsotaan olevan vaikutusta koko pohjavesimuodostumaan. Sisempi rajausta taas osoittaa pohjaveden varsinaista muodostumisaluetta. Pohjavesialuetta ja sille sijoittuvia toimintoja tarkasteltaessa käytetään aina ulointa rajaa, eli pohjavesialueen rajaa. Täten ei voida todeta, että pohjavesialue ei ulotu kaava-alueelle, sillä VL- ja EV-alueille sijoittuva raja on pohjavesialuetta sekin. Rakentamiskelpoisuus Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava tulee laatia siten, että luodaan edellytykset terveelliselle elinympäristölle. Alueella esiintyy soita, koska vedet eivät virtaa puroina eikä kosteus imeydy maaperään. Maaperään jää kosteutta, joka on ilmeinen riski kosteus- ja homeongelmille rakennuksissa. ELY-keskus toteaa, että asemakaavassa tulee ratkaista rakennuspaikan sopivuus. Kaavaselostuksen mukaan alueella on tehty maaperäselvityksiä. Tuloksia ei esitetä kokonaisuudessaan. Yleisten rakennusten korttelialueen osalta selvityksessä todettua ja kaavaselostuksessa esiintuotua ei ole otettu huomioon rakennusalan osoittamisella tai kaavamääräyksellä. Asemakaavaehdotus ei sisällä määräyksiä tonttikohteisista pohjatutkimusvaatimuksista. Asemakaavaehdotuksen perusteella rakennuspaikoille ei tarvita mitään erityistoimenpiteitä rakennuspaikkojen sopivuuden varmistamiseksi. Lapin ELY-keskus katsoo, että asemakaavaa ei ole laadittu niin, että rakennuspaikkojen sopivuus olisi ratkaistu siten, että tarveellisen elinympäristön sisältövaatimus täyttyy.	tulevaa kehitystä huomioiden. Muutoin yleiskaavan ohjausvaikutus on huomioitu mahdollisimman hyvin. Rovaniemen maanomistus on myös keskittynyt pääsääntöisesti länsiosaan kaupunkia, joten riittävän tonttitarjonnan varmistaminen on välttämätöntä uuden alueen perustamisen näkökulmasta. Rovaniemen koko kaupungin osalta on tarkoitus käynnistää yleiskaavan laadinta sekä päivitys jossa uusi tuleva Mäntyvaara – Heposuoalue tullaan huomioimaan. Liikennejärjestelyt on toteutettu huomioimalla Rovaniemen liikennejärjestelmä 2030 suunnitelmaa, jossa on toteutettu jo aiemmin selvityksessä osoitettu ajoneuvoliikenteen yhteyspuute. Uusi alue tulee yhdistämään Mäntyvaaran alueen liikenteellisesti niin, että alueelle toteutettavien tapahtumien osalta voidaan liikennöinti järjestää huomattavasti paremmin. Myös maankäytön suunnittelun edetessä tulevaisuudessa on länsiosassa kaupunkia Oinaavaaran kautta mahdollista saada uusi yhteys Vennivaaran alueelle. Se myös mahdollistaa uusien alueiden perustamista ja tonttivarannon parantamista tulevaisuudessa sekä kaupunkirakenteen hallitun laajentumisen. Yleisten rakennusten korttelialue on osoitettu merkinnälle Y, kun ei voida varmuudella osoittaa korttelialueen tulevaa käyttötarkoitusta. Myös päätöstä koulun sijoittamisesta
---	--

Virkistyskäyttöalueen käyttömahdollisuudet

Moottorikelkkareiteitä/uria on kaavaehdotuksen virkistysalueella joka puolella varmistamassa kelkkailun mahdollisuuksia asutuksen ympärillä. Reiteistä/urista ei ole kaavamerkinän selitystä eikä reitistöistä ole olemassa mitään selvityksiä ja perusteita. On epäselvää, aikooko kaupunki perustaa asemakaavalla virallisilla moottorikelkkareiteitä.

Asemakaavan virkistysalueen tulisi tukea lähiluonnossa viihtymistä. ELY-keskus toteaa, että kaavaselostuksessa ei tuoda esiin, että puustoista kivennäismaata ja puustoista suot rakennetaan tehokkaasti pientalokorttelilueiksi (66 pientalorakennusta, KL- ja Y-kortitelli) ja Oinaarannanrintien rakentaminen tuhoaa avosuon luonnon vetovoiman. ELY-keskus toteaa, että luonnonympäristöön kohdistuvia vaikutuksia ei ole arvioitu riittävällä tavalla.

alueelle ei ole. Kouluverkkoasiat ratkaistaan sivistystoimialan toimesta myöhemmin tulevaisuudessa.

Rakennusala on osoitettu korttelialueelle väljästi, koska tulevan rakentamisen osalta ei ole osoittaa suunnitelmia ja/tai minkä tyyppistä tuleva rakentaminen alueelle tulee olemaan, tai muuttuuko aluevaraus joksikin muuksi tulevaisuudessa, vaikkapa virkistysalueeksi.

4.4 Yleistien rakennusten korjallisuus

12. **Einsteine polymerisation kontrollieren.**



Alueella voidaan rakentaa julkisen hallinnan ja julkisen palvelujen rakennuksia. Merkittävää käytetään ulkois, kun ei ole tarpeita muuttamalla merkittävää käyttöä tarkoittavien rakennusten. Merkittävää voidaan käyttää myös ulkois, kun halutaan yleistä rakennuksen käyttöä tarkoittavien varojen ei ole alennus omaa merkittävää. Tällöin merkittävää lisäistä käyttöä ei ole täysin merkittävää.

Pohjatutkimusten ja Geologisen tutkimuskeskuksen kartta-aineiston mukaan alueen maaperä muodostuu pintamaata lukuun ottamatta hiekkamoreenista. Alueen pintamaa vaihtelee vastaavalla tavalla osittain turvekerroksesta, kuin aiemmin kaavoitetulla Isoaavantien itäpuolisella asuinalueella ja alue on ollut kuitenkin hyvin rakennettavissa. Kaavaselvityksessä on myös tuotu esille ennen varsinaisen rakennusluvan hakemista, että tonttikohtainen pohjatutkimus on syytä suorittaa.

Kaavakartalle on valmisteluvaiheen kuulemisen jälkeen merkitty ELY:n aiemman lausunnon osalta kelkkauria merkintöineen ja myös merkinnällä määräysluetteloon.

Yhdyskuntatekniikan mukaan alueella ei ole virallisia ja toimitettuja kelkkareittejä, vaan kaikki ovat kelkkauria. Tulevassa kaavassa kelkkaurat korvaavat vielä nykyisin käytössä olevat kelkkaurat. Kaava- ja

Muistutus Rovaniemen kaupungin asukas 8.6.2020

Koulun optimaalinen sijainti

Kappaleessa 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve todetaan:
Nyt suunnittelun kohteena oleva alue on todettu olevan uuden koulun sijainnille optimaalinen.

Kysymys:

Millä kriteereillä koulun sijainti on optimaalinen?

Liikenne ja ilmastotavoitteet

Kaavaselosteessa kohdassa 4.3.5 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet, kohdassa Kunnan kaavalle asettamat tavoitteet todetaan:
Muutos parantaa liikenteellisiä olosuhteita, lyhentää ajomatkoja ja näin ollen tukee ilmastotavoitteita.

Alueen palveluihin listataan postipalvelut, useampi lähikauppa, kappeli, koulu, päiväkotit, bensiinin kylmäasema, apteekki, kioskki ja ravintolapalveluita.

Alueelta on lähimpään kauppaan 1.5km kävelymatka, apteekkiin ja ravintolaan 2.5km sekä postiin 3km. Eli lähipalveluiden osalta voidaan varmasti todeta, että alue tulee perustumaan yksityisautoiluun ja käytännössä oma auto on pakollinen.

Mikäli alueelle sijoitetaan koulu/monitoimitalo, sen palveluita tulevat käyttämään useat lähialueen ihmiset. Kun alueen sijainnin ottaa huomioon, niin suurin osa koulun palveluiden käyttäjistä asuu yli 1.5km päästä koulusta.

Kysymykseen vastattaessa tulee huomioida, että yhdystiet on jo rakennettu.

Kysymys:

Millä kriteereillä kaava parantaa liikenteellisiä olosuhteita sekä lyhentää ajomatkoja? Mihin perustuu väite sen ilmastotavoitteiden tukemisesta?

Melutaso

Alueella olevat toimijat ovat esittäneet huolensa, että alueella vireillä oleva kaavoitus tulee mahdollisesti aiheuttamaan heidän toimintaansa rajoituksia ja jopa toimintojen lopettamista alueella.

Kaavaan on merkitty rakennettavaksi meluvalli +6 metriä sekä lähimmän asuinrakennuksen etäisyys moottoriurheiluradasta on minimissään 550m.

Kaavan liitteenä olevassa ympäristömeluselvityksessä todetaan:
Osana selvitystä tutkittiin, että melua voitaisiin torjua riittävästi noin 10 m korkuisilla suunnittelualueelle sijoitettavilla maavalleilla. Selvityksen laadinnan aikana vallit kuitenkin todettiin ainakin tällä hetkellä toteuttamiskelvottomiksi niiden massiivisen kaon ja kustannuksen takia.

Kysymys:

- Vastaako Rovaniemen kaupunki meluvallin rakentamisesta sekä sen kuluista?
- Sitoutuuko Rovaniemen kaupunki vastaamaan meluhaittojen mahdollisista kustannuksista sekä mahdollisista lisätoimista myös tulevaisuudessa?

muulla suunnittelulla pyritään ohjaamaan Vennivaaran, Korkalovaaran ja Mäntyvaaran kelkkailua ja siirtämään kelkkaurat kauemmaksi tulevasta asutuksesta ja siten pienentämään kelkkailun haittoja. Samalla on tarkoitus kuitenkin mahdollistaa asukkaisten kelkkailu ja siirtyminen taajama-alueelta kauemmaksi hoidetuille reiteille. Virallisia toimituksella määrättyjä reittejä kaupunki ei alueelle aio perustaa.

Kokoojakadun eli Oinaanvaarantien linjaus on ollut myös jatkumo Kiveliöntien jatkeen osalle ja toimii siten luonnollisena jatkumona, mikäli alueen kaavoittamista länteen tulevaisuudessa suunnitellaan.

Toteutuessaan katulinjaus myös parantaa katuverkko yhteyttä Mäntyvaaran alueen osalta toiminnallisesti.

Asemakaavassa on pyritty mahdollisuuksien mukaan myös välttämään alueen pehmeimmät ja kosteimmat kohdat ja sijoittamaan kadut sekä korttelialueet pääsääntöisesti kovemman maan alueille.

Sana "optimaalinen" synonyymi mahdollinen.

Alueelle laadittavassa asemakaavassa ei ole määritelty aluevarausta koululle vaan aluevaraus julkista palvelua varten varatulle alueella Y. Kouluasialla on kaavaselostuksessa tuotu esille sivistyspalveluista saadun alustavan tiedon osalta. Tietoa on tuotu esille mm. 2018 marraskuussa kyseisen toimialajohtajan lehtihaastattelun osalta. Joten koulun

Muiden alueiden huomiointi Maankäyttö- ja rakennuslaki, 9 § (5.5.2017/254): <i>Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.</i> Kaavatorilta ei löydy selvityksiä kaavan yhdyskuntataloudellisista, sosiaalisista tai kulttuurillisista vaikutuksista lähialueisiin. Kysymys: a) Koska kaava perustuu siihen, että toiselta alueelta siirretään palveluita kaavan alueelle, niin eikö Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset selvitykset pitäisi tehdä? b) Kuka tai ketkä on arvioinut yhdyskuntataloudellisia, sosiaalisia sekä kulttuurillisia vaikutuksia lähialueisiin? c) Mikäli selvitykset on tehty, niin mistä ne on saatavissa? Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta Kaavaselostus, 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS, kappale 5.1.2 Palvelut: <i>Uusi alue tukeutuu Länsikankaan ja Korkalovaaran olevaan palvelurakenteeseen. Alueelta löytyy postipalvelut, useampi lähikauppa, kappeli, koulu, päiväkoti, bensiniin kylmäasema, apteekki, kioski ja ravintolapalveluita.</i> Kysymys: Miksi kirjastoa ei mainita alueen palveluna?	mahdollinen sijoittaminen alueelle on tullut sivistyspalveluiden toimialalta ja siitä on maininta selostuksessa. Koulun sijoittaminen ja siitä johtuvat selvitykset ovat kyseisen toimialan tehtäviä ja lopullisesta kouluverkkopäätöksestä päätöksen tekee lautakunta. Yleisten rakennusten käyttötarkoituksesta Y on mainittu jo vuorovaikutuslomakkeen alkupuolella. Liikenteelliset seikat perustuvat Ely – keskuksen ja kaupungin yhteistyössä laatimaan Rovaniemen liikennejärjestelmä 2030:n. Eri alueiden yhdistäminen lyhentää alueiden välisiä matkoja ja luo mahdollisuuksia kehittää eri alueiden välistä julkista ja kevyenliikenteen liikennöintimahdollisuuksia. Päästöjä voidaan siis vähentää mm. olemassa olevan infra -rakenteen hyödyntämismahdollisuuksilla, vapaa-ajanalueiden saavutettavuutta parantamalla sekä parantamalla kävelyn ja pyöräilyn ja joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksilla niin, kuin valtioneuvoston valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteissakin mainitaan. Kun tuleva asemakaava jossain vaiheessa tultaneen toteuttamaan, niin kaupunki rakennuttaa alueen länsiosaan alueelta laaditun ja asemakaavan merkityn meluesteen. Melueste tultaneen toteuttamaan alueen kadunrakentamisesta muodostuvilla ylijäämämassoilla. Melueste tultaneen myös
--	--

Korkalovaaran asukasyhdistys 10.6.2020

"4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Lähtökohta alueen suunnittelulle on muodostunut mahdollisen uuden koulurakennuksen rakentamisen osalta, koska Vaaralammen koulun käyttö on lopetettu sisäilmaongelmien vuoksi. Nyt suunnittelun kohteena oleva alue on todettu olevan uuden koulun sijainnille optimaalinen. Tässä vaiheessa uuden koulun sijoitus- tai rakentamispäätöstä ei kuitenkaan ole vielä tehty. Kaavoituksella varataan alueelle varaus, mikäli koulurakennus alueelle tullaan sijoittamaan. Mikäli koulua ei alueelle sijoiteta, voidaan aluevaraus mahdollisesti muuttaa myöhemmin tulevaisuudessa muuta tarvetta varten."

Korkalovaaran Vaaranlaan alueen nykyinen kaava rakentuu Vaaranlammen koulun ympärille ja koulu on ollut alueen keskeinen vetovoimatekijä. Alueella on 1966 kerrostaloasuntoa sekä 1282 pientaloasuntoa eli yhteensä 3248 asuntoa 1080 rakennuksessa (Tilastokeskus). Vaaranlaan kerrostaloalueen asuntojen kierto on viime vuosina ollut melkein pysähdyksissä, vaikka asuntojen hinnat alueella ovat poikkeuksellisen alhaalla (esim. UR 27.11.2019). Alueen väestö ikääntyy ja jotta alue pysyisi elinvoimaisena, asuntojen tulisi alkaa kiertää. Koulun siirtämisellä voi olla kohtalokkaat vaikutukset Vaaranlaan alueen kehitykselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 § velvoittaa "kaavan merkittävät vaikutukset arvioimaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia".

Asukasyhdistyksen perehdyttyä kaavaehdotukseen haluamme kysyä ja muistuttaa seuraavaa:

Miten kaavan mahdollistaman koulun siirtymisen yhdyskuntataloudellisia ja sosiaalisia vaikutuksia "vanhan Korkalovaaran" alueelle on selvitetty valmisteluprosessissa?

maisemoimaan lopuksi.

Moottoriurheilualueelle on myönnetty ympäristölupa ja siinä on ehtoja asetettu alueella oleville toimijoille. Mikäli ehtoja toiminnassa ei täytetä, voidaan lupa peruttaa ja siten toiminta estää. Nyt laadittu meluselvitys mahdollistaa molemmat asiat alueelle, eli toiminnan sekä uuden alueen perustamisen.

Alueen asemakaavalla ei olla siirtämässä palveluita toiselta alueelta, vaan alueelle varatut aluevaraukset ovat sen ja lähialueen ensisijaisia palvelun tarpeita varten.

Kaavassa ei ole osoitettu yleisten rakennusten aluevarausta suoraan koulun toimintaan, vaan aluevaraus käsittää kaikkea julkista palvelua mitä tulevaisuus voi mahdollisesti tuoda, joten se toiminta mikä mahdollisesti joskus alueelle tulee, niin sen toiminnan selvittäminen tulee tuolloin ajankohtaiseksi. Muutoin asiaa jouduttaisiin selvittämään kaikkien eri julkisen hallinnon ja palveluiden osalta, mikä ei olisi kaupungin toiminnan kannalta järkevää. Kun ei ole päätöstä alueelle sijoitettavasta toiminnasta niin ei ole siten selvitystäkään. Merkintää käytetään ministeriön ohjeen mukaisesti, koska ei ole mahdollista osoittaa varmuudella korttelialueen käyttötarkoitusta. Alueen kaavoitus ottaa huomioon myös valtakunnalliset alueidenkäyttö tavoitteet jossa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen liitetään uusi asuinalue.